

# 공동주택 단지의 커뮤니티 활성화 방안

2011. 4. 18 제87호

박은철 / 서울시정개발연구원 부연구위원

## 〈 목 차 〉

### 요약

- I. 공동주택 단지의 관리현황
- II. 공동주택 단지의 입주민 관리참여 및 공동체활동 현황
- III. 커뮤니티 활성화를 위한 정책방향

## 요 약

공동주택 입주인 간의 갈등과 분쟁이 증가하면서 공동주택관리에서 커뮤니티의 중요성이 증가하고 있다. 2010년 정부는 「주택법」을 개정하여 공동주택관리에 대한 공적 관리를 크게 강화하였지만, 공동체 활성화 등 생활관리에 대해서는 아직까지 관심이 부족한 편이다. 앞으로 입주인 간의 갈등을 해소하고 공동주택의 커뮤니티 활성화를 위해서는 입주인 간의 교류 확대 및 관계 형성이 필수적이다.

### 공동체활동을 위한 제도적·물리적 기반 부족

2005년~2009년 동안 입주인 간의 갈등으로 인한 법적 분쟁은 581%나 증가하였지만, 자치구는 사적 영역이라는 이유로 분쟁조정에 매우 소극적이다. 공동주택관리를 책임지는 입주자대표회의 또한 입주인들의 의견을 수렴하여 관리에 반영하는 참여통로가 부족한 실정이다. 세입자는 입주인의 1/3 가량이나 되지만, 동별 대표자 피선거권이 없는 등 공동주택관리에서 소외되고 있다. 입주인의 공동체활동을 뒷받침하기 위한 주민공동시설의 경우에도 300세대 이상의 대규모 단지에는 설치가 의무화되어 있지만, 소규모 단지나 1990년대 이전에 건설된 단지에는 설치되어 있지 않다.

### 커뮤니티 활성화에 대한 요구 증가

공동주택 입주인의 62%가 입주자대표회의 등 주민조직 활동에 참여한 경험이 없으며, 세입자의 경우에는 83%가 경험이 없는 것으로 나타났다. 그렇지만 공동체활동 및 프로그램에 참여한 경험이 있는 입주인의 67%~77%는 입주인 간의 교류 확대효과에 대해 매우 긍정적으로 평가하고 있다. 대부분의 입주인들은 단지환경 개선활동(26%), 건강·체육활동(16%), 문화·교양·취미 프로그램(15%), 봉사활동(10%) 등을 가장 많이 희망하고 있으며, 이를 위해 주민공동체 프로그램 개발이나 주민공동시설 확보가 필요한 것으로 판단하고 있다. 공동체 활성화에 소요되는 재원은 잡수입을 활용하자는 의견이 38%로 가장 많고, 그밖의 의견은 수혜자 부담이나 지방정부의 지원 등으로 나타났다. 대부분의 주민들은 정부의 재정지원이 이루어진다면 주민공동시설이나 공동체 프로그램을 지역주민에게 개방하는 데 동의하고 있다.

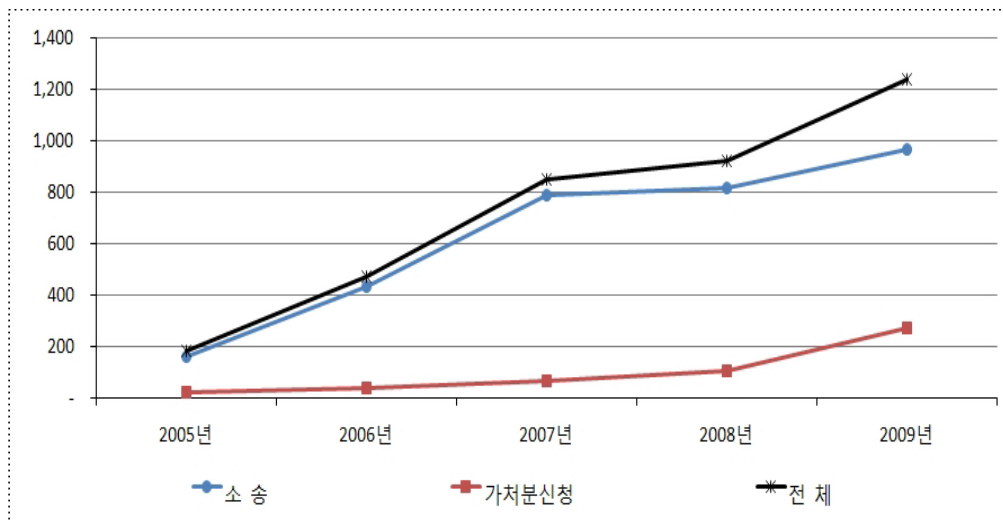
### 공동주택 단지의 관리참여를 지역사회 커뮤니티 활성화의 기반으로 활용

공동주택 단지의 커뮤니티 활성화를 위해서는 입주인의 관리참여가 필수적이며, 이는 향후 지역사회 커뮤니티를 활성화하기 위한 기반이 될 것으로 기대된다. 이를 위해서는 첫째, ‘공동주택관리규약 준칙’을 개정하여 주요 관리사안에 대해 주민투표와 주민총회를 확대할 필요가 있다. 또한 질적으로 관리가 우수한 단지를 평가·선정하는 프로그램을 통해 관리수준을 제고한다. 둘째, 주민공동시설의 확대 및 커뮤니티 프로그램의 전문성 제고를 위해 공동체활동 전문가인 (가칭)‘커뮤니티매니저’ 제도를 도입하고, 분쟁해결을 위한 다양한 조정관리체계를 구축한다. 셋째, (가칭)「공동주택 생활관리에 관한 법률」과 마을만들기 조례를 제정하여 입주인의 관리참여와 커뮤니티를 활성화한다.

## I. 공동주택 단지의 관리현황

### 공동주택 입주민 간의 갈등 및 분쟁 증가

- 2005년~2009년 동안 입주민 간의 법적 분쟁은 581% 증가
  - 공동주택단지 내에서 입주민 간 갈등과 분쟁은 입주민 간의 관계형성을 통해 자체적으로 해결하기가 거의 불가능한 실정
  - 층간 생활소음, 애완동물 사육 등과 관련한 갈등과 분쟁이 지속적으로 발생
  - 소송은 158건에서 966건으로 511%, 가처분신청은 24건에서 273건으로 1,038% 증가



[그림 1] 공동주택 입주민 간의 법적 분쟁 발생건수

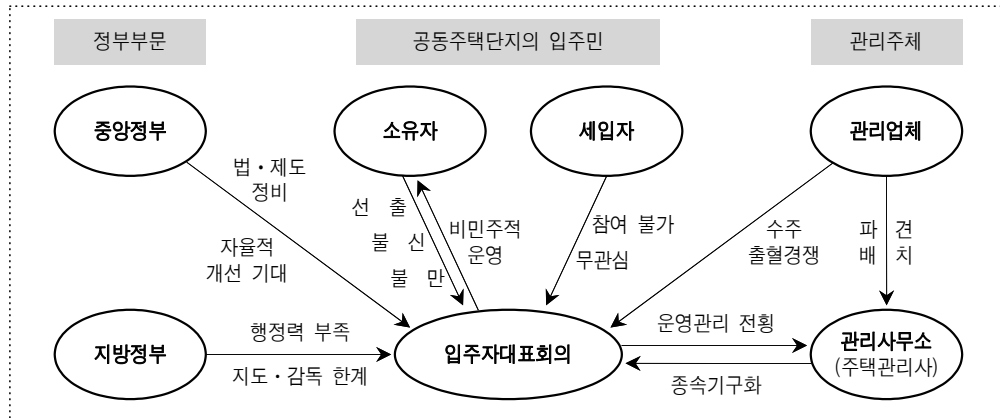
- 자치구의 '공동주택관리 분쟁조정위원회'의 유명무실화
  - 2009년 말 현재 서울시의 25개 자치구 가운데 22개 자치구에서 '공동주택 관리 분쟁조정위원회'를 설치·운영 중

- 그러나 2008년~2009년 동안 분쟁조정위원회는 단 3회 개최
  - 대부분의 자치구가 사적 영역이라는 이유로 공동주택관리와 관련한 분쟁 조정에 소극적

### 패쇄적인 입주자대표회의 운영관리

- 입주자대표회의에 입주민의 의견을 수렴·반영하는 참여통로 부족
  - 입주자대표회의에 모든 권한 집중
    - 소수인 입주자대표회의 구성원에 의해 관리비와 잡수입이 관리·사용되고 있어 전횡과 전용이 발생하기 용이
    - 입주민들의 공동주택관리에 대한 무관심으로 인해 동별 대표자들의 도덕성과 전문성이 부족할 경우 입찰과정에서 횡령·결탁 등의 비리 발생
  - 입주자대표회의에서 입주민의 의견을 수렴하여 공동주택관리에 반영하는 참여통로의 부족
    - 입주자대표회의의 회의에 일반 입주민의 참석을 차단하는 경우가 다수
    - 참석하더라도 발언권을 제한하는 등 실질적인 참여가 이루어지지 못하는 실정
    - 입주민에게 고지하는 관리에 관한 정보도 불충분
- 관리사무소 업무에 대한 지나친 관여로 소장 및 직원의 업무수행능력 저하
  - 「주택법」에 입주자대표회의와 관리주체의 역할이 구분되어 규정되어 있음에도 불구하고, 입주자대표회의가 인사·노무·사무·회계 등의 운영관리에 직접적으로 관여

- 관리사무소가 입주자대표회의에 종속화됨에 따라 전문성과 신뢰도 저하
- 관리서비스의 질에 대한 입주민의 불만 증가



[그림 2] 관리서비스 질 저하의 발생원인 및 구조

#### □ 세입자는 제도적으로 공동주택관리에서 배제

- 입주민 중에 1/3 가량이 세입자가구임에도 불구하고 공동주택관리에서 소외된 상태
- 피선거권이 없어 동별 대표자로 활동 불가능
- 소유자와 세입자는 주택소유권과 장기수선충당금 부담에 대해서만 차이가 있을 뿐인데, 세입자의 의사결정과정 참여에 대해 과도한 제한

### 주민공동시설 및 공동체 프로그램의 부족으로 입주민 간 교류 제한

#### □ 주민공동시설은 대부분 300세대 이상의 대규모 단지에만 설치

- 서울시의 공동주택단지 가운데 65%(거주가구 중 20%)가 300세대 미만의 소규모 단지이며, 이들 단지는 주민공동시설이 거의 없는 실정
- 대규모 단지의 경우에도 입주민 간의 교류·회의·교육 등의 활동을 할

수 있는 공간이 절대적으로 부족

- 1980년대~1990년대에 건설된 공동주택 단지는 대부분 주민공동시설, 도서관 등의 시설 부재

<표 1> 주민공동시설 설치기준

유 형	1980년	1990년	2000년	2010년
주민공동시설	-	-	- 300세대 이상 - 50㎡~300㎡	- 300세대 이상 - 50㎡~300㎡
주민운동시설(체육시설)	- 500세대 이상 - 165㎡ 이상	- 500세대 이상 - 300㎡ 이상	- 500세대 이상 - 300㎡ 이상	- 500세대 이상 - 300㎡ 이상
도서관(문고)	-	-	- 500세대 이상	- 300세대 이상
입주자집회소	- 1,000세대 이상 - 150㎡ 이상	-	-	-
경로당(노인정)	- 300세대 이상 - 30㎡~330㎡	- 100세대 이상 - 15㎡~330㎡	- 100세대 이상 - 15㎡~300㎡	- 100세대 이상 - 40㎡~300㎡
보육시설	-	-	- 500세대 이상	- 300세대 이상
유치원(탁아소)	- 500세대 이상	- 500세대 이상 - 315㎡ 이상	- 2,000세대 이상	- 2,000세대 이상

주 : 1) 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 주민공동시설에는 주민운동시설, 주민교육시설, 청소년 수련시설, 주민휴게시설, 도서실, 독서실, 입주자집회소, 경로당, 보육시설 등 포함

2) 주민공동시설의 면적은 주민운동시설의 면적을 제외한 면적

자료 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」

#### □ 공동체 프로그램의 지속성 부족

- 많은 공동주택단지에서 시행하고 있는 공동체 프로그램은 취미강좌와 체육 활동 등을 제외하면, 일회성·행사성 프로그램인 경우가 대부분
- 특히 부녀회·동호회 등 자생조직의 프로그램은 회원 위주로 활동하는 경향
- 입주민을 위한 다양한 공동체 프로그램을 실시한 공동주택 단지에서도 프로그램을 지속하고 있는 경우는 10% 정도
- 입주자대표회의의 구성원 변화로 이전에 시행한 공동체 프로그램을 중단
  - 폐지한 경우가 상당수
- 대부분 관리비의 절감, 참여하지 않는 입주민과의 형평성 등을 이유로 공동체 프로그램을 중단·폐지

## II. 공동주택 단지의 입주민 관리참여 및 공동체활동 현황

### 입주자대표회의 등 주민조직 활동에 대한 참여 저조

□ 공동주택 입주민의 62%가 입주자대표회의와 자생조직 등 주민조직에 참여한 경험이 없는 실정

- 세입자의 경우 참여경험이 있는 가구는 17%로 매우 저조

<표 2> 점유형태별 주민조직 참여경험

구 분	입주자대표회의· 자생조직 모두	입주자대표회의만	자생조직만	참여경험 없 음	합 계
소유자	8.8%	21.2%	14.8%	55.2%	100.0%
세입자	0.9%	7.9%	7.9%	83.3%	100.0%
전 체	7.0%	18.2%	13.2%	61.6%	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, “아파트 공동체관련 주민 의견조사”.

- 입주민의 2/3 정도가 동별 대표자 선출(후보 / 투표)에도 거의 참여하지 않는 상황
  - 소유자의 45%, 세입자의 10% 정도만이 동별 대표자 선출과정에 참여
  - 주민조직 활동경험이 있는 경우 동별 대표자 선출에 좀더 적극적으로 참여하는 경향

<표 3> 동별 대표자 선출(후보 / 투표) 참여경험

구 분	비참여	거의 비참여	자주 참여	항상 참여	합 계
소유자	30.3%	24.4%	26.9%	18.4%	100.0%
세입자	66.7%	23.7%	8.8%	0.9%	100.0%
전 체	38.6%	24.2%	22.8%	14.4%	100.0%
주민조직 참여경험 있는 입주민	12.5%	19.3%	35.9%	32.3%	100.0%
주민조직 참여경험 없는 입주민	54.9%	27.3%	14.6%	3.3%	100.0%
전 체	38.6%	24.2%	22.8%	14.4%	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, “아파트 공동체관련 주민 의견조사”.

□ 입주민 중에 자생조직이나 단지 내 공동체 프로그램 참여경험은 20% 정도

- 공동주택 공동체활동 및 프로그램에 참여한 경험은 소유자 23%~24%, 세입자 5%~9%에 불과

<표 4> 자생조직의 공동체활동 및 단지 내의 공동체 프로그램 참여경험

구 분		참여경험 있 음	참여경험 없 음	합 계
자생조직의 공동체활동	소유자	23.6%	76.4%	100.0%
	세입자	8.8%	91.2%	100.0%
	전 체	20.2%	79.8%	100.0%
단지 내의 공동체 프로그램	소유자	22.5%	77.5%	100.0%
	세입자	5.3%	94.7%	100.0%
	전 체	18.6%	81.4%	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, “아파트 공동체관련 주민 의견조사”.

- 입주민의 60%가 세입자에게 동별 대표자 자격을 부여하는 데 찬성
  - 소유자의 58%, 세입자의 68%가 세입자에게 동별 대표자 입후보자격을 부여해야 한다는 의견에 동의
  - 세입자의 의견을 대변할 수 있는 공식적인 통로가 필요하다는 의견은 83%

<표 5> 세입자 관리참여의 필요성

구 분		소유자	세입자	전 체
(1) 세입자의 동별 대표자 피선거권 부여의 필요성	피선거권 필요	58.0%	68.4%	60.4%
	피선거권 불필요	42.0%	31.6%	39.6%
	합 계	100.0%	100.0%	100.0%
(2) 세입자의 의견을 대변하는 통로의 필요성	대변통로 필요	82.7%	86.1%	83.3%
	대변통로 불필요	17.3%	13.9%	16.7%
	합 계	100.0%	100.0%	100.0%

주 : (2)는 (1)의 ‘피선거권 불필요’에 응답한 입주민만을 대상으로 분석

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, “아파트 공동체관련 주민 의견조사”.



## 공동체활동 및 단지 내의 공동체 프로그램에 대한 요구 증가

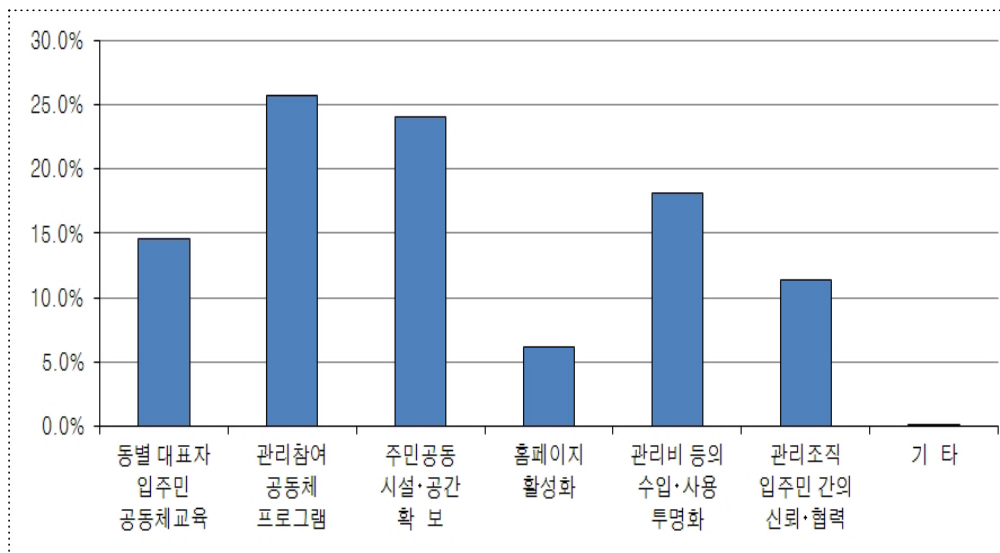
- 공동체활동 및 공동체 프로그램에 참여한 입주민 가운데 67%~77%가 입주민 간의 교류 확대효과에 긍정적

<표 6> 공동체활동 및 프로그램을 통한 입주민 간의 교류 확대효과

구 분	교류가 확대되지 않음	보 통	교류가 (매우) 확대됨	합 계
자생조직의 공동체활동	6.0%	17.0%	77.0%	100.0%
단지 내의 공동체 프로그램	4.3%	29.0%	66.7%	100.0%

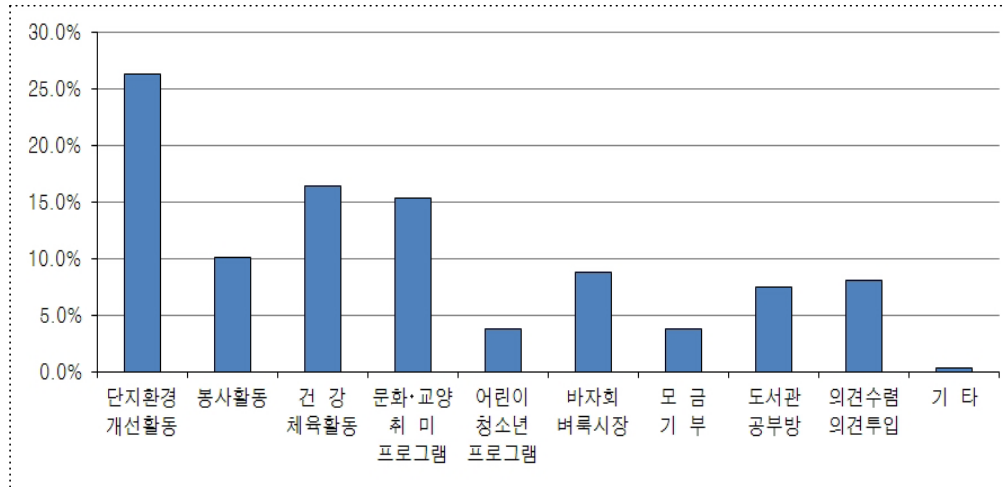
자료 : 서울시정개발연구원, 2010, “아파트 공동체관련 주민 의견조사”.

- 커뮤니티 활성화방안으로 관리참여 및 공동체 프로그램 개발·운영 26%, 주민공동시설 확보 24% 등을 기대



[그림 3] 공동주택단지의 커뮤니티 활성화 방안

- 단지의 환경개선활동 26%, 건강 및 체육활동 16%, 문화·교양·취미 프로그램 15%, 소외계층을 위한 봉사활동 10% 등을 가장 많이 희망



[그림 4] 희망하는 공동체 프로그램

□ 잡수입을 커뮤니티 활성화의 재원으로 활용

- 공동체 프로그램 개발·운영 및 주민공동시설 확보를 위한 재원으로 잡수입 활용 38%, 수혜자 부담 28%, 지방정부 보조·지원 23% 등을 지적
- 300세대 미만 소규모 단지의 주민들은 수혜자가 부담, 대규모 단지는 잡수입 활용을 많이 지적

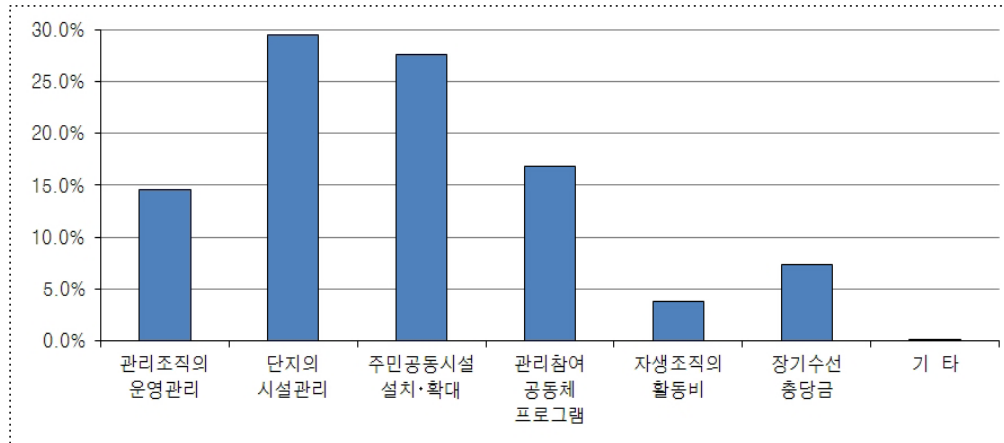
<표 7> 공동체 프로그램 개발·운영 및 주민공동시설 확보를 위한 자원 조달방법

구 분	입주민 공동부담	수혜자 부담	잡수입 활용	지방정부 보조·지원	합 계
150세대 미만	15.2%	32.4%	22.9%	29.5%	100.0%
150세대 ~ 299세대	13.7%	36.8%	34.7%	14.7%	100.0%
300세대 ~ 499세대	8.1%	18.2%	47.5%	26.3%	100.0%
500세대 ~ 999세대	10.0%	28.0%	40.0%	22.0%	100.0%
1,000세대 이상	13.0%	22.0%	44.0%	21.0%	100.0%
전 체	12.0%	27.5%	37.7%	22.9%	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, “아파트 공동체관련 주민 의견조사”.

- 입주민의 절반 정도가 관리비로 통합·관리되는 잡수입을 커뮤니티 활성화에 사용하기를 희망

- 잡수입의 바람직한 용도는 단지의 시설관리 30%, 주민공동시설 설치 및 운영 28%, 입주인 관리참여·공동체 프로그램 개발 및 운영 17% 순



[그림 5] 바람직한 잡수입의 용도

## 커뮤니티 활성화를 위한 제도개선

- 공동주택관리 담당부서는 행정안전부와 주민자치회가 바람직

- 입주주민들은 유지관리 위주의 공동주택관리보다는 생활관리 및 커뮤니티 활성화 중심의 공동주택관리를 더 많이 요구

<표 8> 공동주택관리 담당 정부부서 및 주민조직

구 분	비 율
국토해양부와 입주자대표회의가 담당	30.7%
행정안전부와 주민자치회가 담당	39.4%
시설관리는 국토해양부·입주자대표회의가 담당, 생활관리는 행정안전부·주민자치회가 담당	29.7%
기 타	0.2%
합 계	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, "아파트 공동체관련 주민 의견조사".

- 커뮤니티 활성화와 자치역량 강화를 위한 마을만들기 조례의 제정·시행에 입주주민의 72%가 찬성

<표 9> 마을만들기 조례의 제정·시행

구 분	반 대	보 통	찬 성	합 계
소유자	7.8%	21.2%	71.0%	100.0%
세입자	4.4%	19.3%	76.3%	100.0%
전 체	7.0%	20.8%	72.2%	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, "아파트 공동체관련 주민 의견조사".

□ 지방정부의 재정지원 시 커뮤니티 프로그램을 지역주민에게 개방

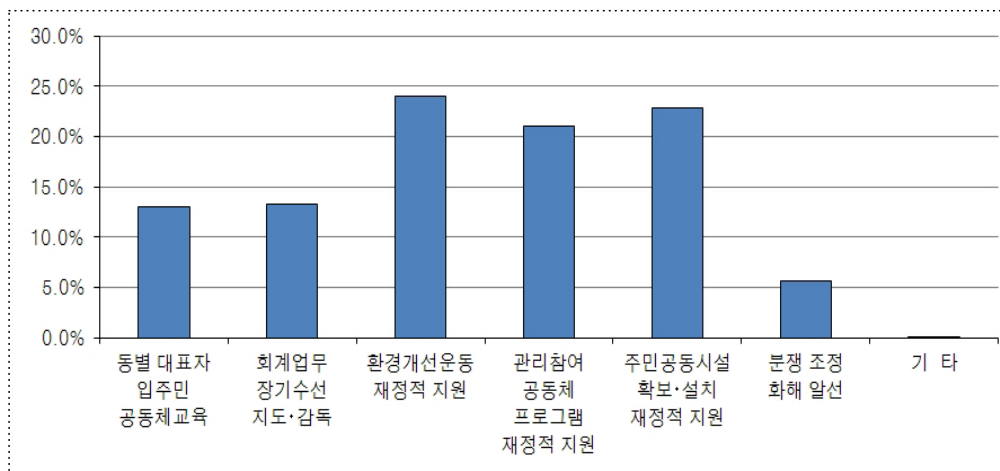
- 지방정부가 재정지원을 할 경우 입주민의 53%~68%가 주민공동시설과 공동체 프로그램을 지역주민과 함께 이용하는 데 찬성

<표 10> 지방정부의 재정적 지원 시 커뮤니티 시설 및 프로그램의 지역사회 개방

구 분	반 대	보 통	찬 성	합 계
주민공동시설 함께 이용	25.6%	21.4%	53.0%	100.0%
공동체 프로그램 함께 이용	13.6%	18.4%	68.0%	100.0%

자료 : 서울시정개발연구원, 2010, "아파트 공동체관련 주민 의견조사".

- 재정지원은 단지의 환경개선운동 24%, 주민공동시설 확보 및 설치 23%, 관리참여 및 공동체 프로그램에 주로 희망

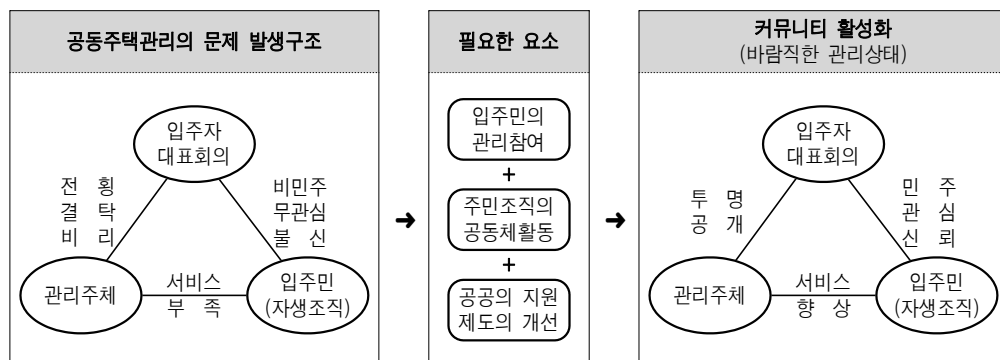


[그림 6] 커뮤니티 활성화를 위한 지방정부의 지원

### Ⅲ. 커뮤니티 활성화를 위한 정책방향

#### 공동주택 단지의 관리참여를 지역사회 커뮤니티 활성화의 기반으로 활용

- 커뮤니티 활성화를 위해서는 공동주택관리와 관련된 주체들 간의 관심과 신뢰의 제고 필요
  - 입주민의 관리참여와 주민조직의 공동체활동뿐만 아니라, 공공지원 및 제도개선 등이 필수적
  - 나아가 공공의 재정적 지원 하에 제공되는 주민공동시설 및 공동체 프로그램은 지역주민 및 지역사회와 공유 필요



[그림 7] 공동주택단지의 커뮤니티 활성화를 위해 필요한 요소

#### □ 주요 추진전략

주요 과제	추진전략
관리참여를 통한 관리서비스의 질 제고	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 관리사안에 대해 주민투표 및 주민총회의 확대</li> <li>- 질적인 관리에 초점을 둔 우수관리단지 평가·선정 및 사후 모니터링</li> </ul>
커뮤니티 활성화를 위한 공공의 지원체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민공동시설의 확대 및 커뮤니티 프로그램에 대한 행·재정적 지원</li> <li>- 공동체활동 전문가인 (가칭)커뮤니티매니저 제도의 도입</li> <li>- 분쟁해결을 위한 다양한 조정관리체계 구축</li> </ul>
공동주택 생활관리에 관한 제도 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 세입자의 관리참여 보장 및 동별 대표자 피선거권 부여</li> <li>- (가칭)「공동주택 생활관리에 관한 법률」 제정</li> </ul>

## 관리참여를 통한 관리서비스의 질 제고

### □ 주요 관리사안에 대해 주민투표 및 주민총회의 확대

- 주요 사안의 결정에 주민참여를 유도하는 방향으로 서울시의 “공동주택관리규약 준칙”을 개정
  - 대규모 공동주택단지의 경우에는 반드시 주민투표를 거치도록 유도하고, 입주자대표회의가 총회의 권한을 대행하는 것으로 규정
  - 소규모 공동주택단지의 경우에는 총회를 개최하여 의결하도록 유도
- 관리규약 준칙에 ‘동별 대표자의 윤리강령’을 포함시키고, 동별 대표자에 대한 주민소환이 가능하도록 규정

#### ‘동별 대표자의 윤리강령’ 예시

- 입주민들의 대표자·대변자로서 공동주택관리와 관련한 전문적 지식을 터득하기 위해 노력한다.
- 공익성을 바탕으로 입주민들의 권익을 추구하고 입주민들의 건전한 의견을 충실히 대변한다.
- 충분한 토론을 거친 회의를 통해 공동주택단지를 관리하며, 법·제도에서 정한 내용과 절차를 준수한다.
- 지위를 남용하여 부당한 이익을 도모하지 않으며, 양심에 따라 직무를 성실히 이행한다.

### □ 질적인 관리에 초점을 둔 우수관리단지 평가·선정 및 사후 모니터링

- 단지의 물리적인 수준보다는 운영관리의 투명성, 유지관리의 효율성, 공동체 활성화 등 관리의 질적인 면에 초점을 맞춘 공동주택 우수관리단지 평가 및 선정
  - 우수관리단지 선정 시에는 커뮤니티 활성화를 위한 생활관리에 더 많은 배점 부여
  - 우수관리단지의 공동체 프로그램에 대한 재정적 지원

〈현 행〉		〈개 선〉	
일반관리 〈30점〉	관리규약, 서류·장부 기록, 회계의 투명성 및 계약의 공정성, 입주자대표회의	운영관리 〈30점〉	관리규약, 관리비, 회계·계약관리, 입주자대표회의, 관리주체 등
유지관리 〈20점〉	장기수선계획, 장기수선충당금, 안전관리, 위험시설물 관리, 손해보전 관리	유지관리 〈30점〉	장기수선계획, 장기수선충당금, 안전관리, 자원절약, 조경관리, 손해보전 관리 등
생활관리 (공동체활동) 〈30점〉	자율활동 주민조직 운영, 분쟁해결, 주민참여 실적, 주민화합 행사, 사회봉사활동	⇒	생활관리 (공동체활동) 〈40점〉
재활용 에너지절약 〈20점〉	재활용품 분리수거, 음식류 폐기물 관리, 수돗물·에너지 절약, 참여의식 제고활동		
			공동생활질서의 확립활동, 입주민간의 분쟁해결, 여가·문화활동 프로그램, 동아리활동, 사회봉사활동조직, 주민공동시설의 운영·관리, 단지환경 개선활동, 주민화합행사, 단지소식지 등

[그림 8] 공동주택 우수관리단지 선정을 위한 평가기준 및 배점 개선(안)

## 커뮤니티 활성화를 위한 공공의 지원체계 구축

### □ 주민공동시설의 확대 및 커뮤니티 프로그램에 대한 행·재정적 지원

- 주민공동시설의 증·개축과 주민공동공간의 확보가 용이하도록 행정절차 및 내용 간소화
  - 100세대 이상의 공동주택인 경우에는 최소 50㎡ 이상의 주민공동시설을 설치하도록 「주택건설기준에 관한 규정」의 개정
- 잡수입의 일부를 커뮤니티 활성화에 사용하도록 유도
  - 주민공동시설의 설치·확대, 공동체 프로그램의 운영·개발, 부녀회·동호회 등 자생조직의 활동에 잡수입 활용을 유도
  - 자생조직의 운영비로 사용할 경우에는 공익을 위한 지출, 잡수입 이용내역 공개, 회계감사 실시 등의 원칙 준수 필요

### □ 공동체활동 전문가인 (가칭)‘커뮤니티매니저’ 제도의 도입

- 입주자대표회의의 비전문성을 개선하고, 커뮤니티 프로그램 운영의 전문성

과 실효성을 높이기 위해 공동체활동 전문가인 (가칭)‘커뮤니티매니저’ 제도의 도입

- 커뮤니티 활성화에 많은 역할이 요구되는 주택관리사에 대해 공동체 형성과 관련 교육 및 훈련 시행
- 입주민 간에 분쟁이 발생할 소지가 있는 사안들에 대한 입주민교육 실시
- 공동주택 및 단지생활의 특성, 입주민의 권리·의무, 분쟁의 사례 및 해결방법, 자생조직의 결성 및 운영방법, 공동체 프로그램의 내용 및 운영방법 등

<표 11> (가칭)커뮤니티매니저의 역할과 업무

구 분	(가칭)커뮤니티매니저	주택관리사(보)
역할분야	생활관리(소프트웨어)	운영·유지관리(하드웨어)
업무내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 커뮤니티 프로그램 운영계획의 수립</li> <li>- 주민공동시설 이용계획의 수립</li> <li>- 커뮤니티 프로그램의 개발·운영·평가</li> <li>- 주민공동시설 및 프로그램의 운영 매뉴얼 작성</li> <li>- 주민공동시설 및 커뮤니티 프로그램의 운영·홍보·교육</li> <li>- 공동생활질서에 관한 교육</li> <li>- 지역사회 네트워크 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무</li> <li>- 관리비·장기수선충당금, 기타 경비의 청구·수령·지출업무</li> <li>- 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무</li> </ul>
담당부서	행정안전부·행정국	국토해양부·주택본부

#### □ 분쟁해결을 위한 다양한 조정관리체계 구축

- 입주자대표회의에 단지 내의 분쟁조정기능 부여
- 입주자대표회의에서 입주민 간의 갈등·분쟁을 조정하거나, 관리사무소에 분쟁조정 관련 능력·경험을 보유한 직원을 고용
- 미국 캘리포니아주의 경우 큰 분쟁은 전문단체에서 주로 처리하고, 작은 분쟁은 단지 내의 관리조합에서 직접 처리
- 민간단체와 연계하여 입주자대표회의의 분쟁조정 지원



- 미국·일본 등에서는 주택관리협회 등 민간의 전문단체를 활용하거나, 주택관리 관련 지원단체를 설치하여 분쟁과 관련된 상담 실시
- 자치구의 공동주택관리 분쟁조정위원회 활성화
  - 자치구의 분쟁조정기능은 입주자대표회의, 주민조직, 관리사무소 등을 둘러싼 분쟁을 중심으로 운영
  - 위원회에 법조인 및 분쟁조정지도사 자격증 소지자의 참여 의무화
  - 위원회에서 모든 문제를 처리할 수 없으므로 주택관리 관련 전문단체 또는 지원단체와 협력하여 무료상담실 운영 병행

## 공동주택 생활관리에 관한 제도 정비

- ☐ 세입자의 관리참여 보장 및 동별 대표자 피선거권 부여
  - 공동주택단지의 커뮤니티 활성화를 위해서는 세입자의 참여가 필수적
  - 과반수 이상의 입주민들이 세입자의 관리참여에 찬성하고 있으므로 세입자에게 동별 대표자 피선거권 부여
  - 단, 입주자대표회의의 임원(회장, 감사, 이사)으로의 선임은 제한
- ☐ (가칭)「공동주택 생활관리에 관한 법률」 제정
  - 입주민의 관리참여와 커뮤니티 활성화를 강화하기 위해 국토해양부와 행정안전부가 공동으로 (가칭)「공동주택 생활관리에 관한 법률」을 입법화
  - 현재 「주택법」에는 공동주택단지의 공동체활동과 관련된 조항 및 규정 없어 입주민의 ‘주거생활의 질’ 향상을 위한 서비스 중심의 관리나 커뮤니티 활성화가 곤란

- 현재 국토해양부 주택토지실의 공동주택관리에 관한 업무 중에 생활관리를 분리하여 행정안전부 지방행정국으로 이관
- 공동주택 및 주거지역의 생활관리를 전담하는 (가칭)‘공동체지원과’를 행정안전부 지방행정국에 신설
- 마을만들기 조례의 제정을 통해 커뮤니티 활성화사업 추진
- 공동주택단지 및 관리조직은 전통적인 마을을 대체할 수 있는 단위로서의 여건을 갖추고 있으므로 커뮤니티 활성화의 거점으로 활용

박은철 | 서울시정개발연구원 부연구위원

02-2149-1258

parkagfe@sdi.re.kr