

## 일본 동경 공동주택의 관리체계 특징 및 시사점 연구

조필규\* · 정종대\*\*

### A Study on the Characteristics of Multi-Family Housing Management System in Tokyo, Japan

Pil-Kyu Cho\* · Jong-Dae Jung\*\*

**요약** : 본 연구는 일본 공동주택 관리제도의 특징, 공공의 역할, 공동주택 관리센터의 운영실태 분석 등을 통하여 국내 적용 가능한 시사점을 도출하였으며, 그 내용은 다음과 같다. 1) 일본은 공동주택 관리 적정화 추진에 관한 법률에 근거하여 공동주택 관리업자의 등록 제도를 실시하는 등 공동주택 관리의 적정화를 추진하고, 정부로 하여금 공동주택 관리의 지침을 공표하도록 하고 있다. 2) 공동주택 관리는 개인적인 관리 원칙을 존중하나 관리조합이 자체적으로 해결하기 어려운 부분은 제도적으로 보완하면서 공공이 구축한 어드바이스 제도 등의 철저한 유료화를 통해 이용자 비용부담원칙을 적용하고 있다. 3) 공동주택 관리센터에서는 공동주택의 유지 및 관리 차원에서 전문적인 지식과 기술이 필요한 부문에 한정하여 관리조합이 자체적으로 관리할 수 있도록 지원해주고 있다. 이것은 개별단지의 여건 및 현황, 입주자의 의견 등을 최대한 존중하여 해당 단지에 맞는 최선의 관리체계 구축을 관리조합이 스스로 할 수 있도록 유도하려는 의도로 해석할 수 있다.

**주제어** : 공동주택 관리체계, 관리단체, 일본

**ABSTRACT** : This study deduced implications which can be applicable in the country through analysis of the characteristics of multi-family housing management system in Japan, role of the public and current conditions of multi-family housing administration centers, and the results are as follows. 1) Japanese government promotes to optimize multi-family housing management by implementing a registration system of multi-family housing managers based on the law of promoting to optimize multi-family housing management. 2) Japan respects the principle of private autonomy as for multi-family housing management considering individualistic consciousness of housing but it applies the principle of sharing expenditure of users through thorough fee-charging system. 3) Multi-family housing management centers play a role of supporting the management association to manage mansions for themselves in the fields. It can be interpreted as an intention for enabling the management association to construct the best management system.

**Key Words** : multi-family housing management system, management association, Japan

\* SH공사 도시연구소 수석연구원(Chief Researcher, Urban Research Institute, SH Corporation)

\*\* 서울특별시 주택본부 주택정책개발반 반장(Director, Housing Policy Development Division, Housing Headquarters, Seoul Metropolitan Government),  
교신저자(E-mail: jdjung@seoul.go.kr, Tel: 02-6361-3230)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

공동주택은 하나의 건물을 많은 사람이 구분하여 소유함에 따라, 공동생활에 대한 의식의 차이가 발생하고, 다양한 가치관을 가진 소유자 사이의 의사결정에 어려움이 있다. 또한 이용관계의 복잡함, 건물 구조상의 기술적 판단의 어려움 등 건물을 유지 관리해 나가는 데 있어서 많은 과제를 가지고 있다. 특히 상당한 연수가 경과한 공동주택의 급격한 증대로 인해 노후화가 급격히 이루어질 것으로 예상된다.

최근 서울시 공동주택 공급현황을 살펴보면 3,351개 단지, 16,130동, 133만 가구의 공동주택이 공급되고 있으며, 총 주택의 56.7%를 공동주택이 차지하고 있다. 특히 신규주택의 73%, 재개발방식에 의한 주택의 93%가 아파트와 같은 공동주택 방식으로 공급되고 있다. 최근 3년간 아파트는 10만 가구가 증가되었다. 그로 인하여 공동주택 관리규모는 연간 4조 5천억 원에 도달하고 있으며, 관리인력은 7만 명이 종사하고 있다. 더욱이 공동주택의 관리과정에서 각종 비리 및 분쟁이 발생함으로써, 최근 5년간 아파트 입주민 간 소송이 3,660건('09년 1,239건)이며, 일반 민원 접수 및 처리 건수는 연간 1,800여 건에 이르고 있다. 그동안 동일 아파트에 함께 거주하면서도 공동의 공간을 관리하는 데 무관심한 경우가 허다하고, 그나마 입주자 대표회의에 참여하는 거주자들도 각자의 이해관계에 따라 대립이 빈번하게 발생하

고 있는 실정이다.

이에 최근 서울시에서는 자율관리를 표방하면서도 아파트 관리사무소와 입주자대표회의에 의해 사실상 독점되어 온 '아파트 관리'에 거주민의 의견 반영과 투명성이 한층 강화될 것이라고 밝혔다.<sup>1)</sup>

한편 일본도 우리와 같은 문제들이 발생함에 따라 관리조합에 의한 공동주택 관리<sup>2)</sup>의 중요성을 인식하게 되었다. 2000년 8월 1일 「공동주택(맨션)<sup>3)</sup> 관리 적정화 추진에 관한 법률」이 제정되고, 공동주택 관리의 효율적 운영을 지원하는 (재)공동주택관리센터가 출범하여 운영되고 있다.

따라서 본 연구는 국내 공동주택의 관리방안 개선을 모색하기 위하여, 일본의 공동주택 관리체계의 특징 및 공공의 역할, 공동주택 관리센터의 운영실태 및 특징을 살펴봄으로써, 국내 적용 가능한 공동주택 관리개선에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

### 2. 연구의 방법

본 연구는 공동주택 관리체계 개선방안을 모색하고자, 다음과 같이 연구를 진행하였다. 먼저 1단계에서는 선행연구 분석 및 법체도를 검토하였다. 선행연구 분석에서는 '공동주택', '관리체계', '개선방안'을 주요 키워드로 검토하였다. 이론고찰에서는 맨션의 적절한 관리의 중요성 인식에 의해 도입된 일본의 「공동주택 관리 적정화 추진에 관한 법률」의 특징 등에 대하여 검토하였다.

2단계에서는 서울시 공동주택의 관리현황 및 특징을 파악하고, 공동주택 관리에 대한 공공의

1) 서울시 주택본부 보도자료, "서울시 아파트 주민 주권시대 연다", 2010. 08. 31.

2) 일본에서의 '공동주택 관리'는 다음의 3가지 의미로 구분된다. ① 건물설비의 유지관리: 청소, 손질, 수선, 점검, 개선, 개량, ② 관리조합의 운영관리: 총회, 이사회, 규약의 정비, 회계, ③ 입주생활의 생활관리: 생활률(rule)의 확립 커뮤니케이션에 의한 공동안 확립

3) 일본에서는 맨션이라는 용어로 표현되지만, 본 연구에서는 국내에서 쓰이는 용어인 공동주택으로 통일하여 사용한다.

역할과 특징을 분석하였다. 먼저 중앙정부 및 지방정부의 역할과 특징을 살펴보고, 사례조사는 동경도 맨션관리의 체계 및 특징에 대해서 분석하였다. 또한 1~2단계 분석을 바탕으로, 일본 공동주택 관리에서 중요한 역할을 담당하고 있는 공동주택 관리센터의 주요 활동내용과 특징에 대해서 분석하였다. 3단계에서는 일본 공동주택 관리 운영 실태의 시사점을 도출하고, 앞서 분석한 내용을 토대로 국내 공동주택 관리체계에 대한 시사점을 제시하였다.

### 3. 선행연구 고찰

선행연구 분석에서는 공동주택 관리에 대한 국내의 연구를 살펴보았다. 먼저, 강순주(2001)는 미국의 공동주택단지를 대상으로 관리현황 및 생활관리 프로그램 만족도 등을 파악하였다. 조성환·박상동(2001)은 국내의 공동주택 현황을 분석하고 기존의 주택을 관리할 수 있는 커미셔닝(commisioning) 기술과 그린빌딩 개념으로 전환하기 위한 리모델링 기술의 추진방향을 살펴보았다. 박은규는 공동주택 관리제도 개선방안(2002), 공동주택 관리환경의 변화구도와 전망(2004), 임대주택 입주자의 관리참여 활성화 연구(2006) 등의 연구를 통해서 입주자의 관리참여 활성화 등의 제도개선을 제안하였다. 박천보·오덕성(2009)은 독일과 일본의 노후 공동주거단지의 재생현황과 실태를 파악하고, 공동주거단지 관리의 일환으로 진행되는 재생경향을 상호 비교함으로써 재생의 특성을 도출하며, 국내 실행방안과의 관련성을 파악하였다. 박은철(2011)은 공동주택 단지의 커뮤니티 활성화를 위해서는 입주민의 관리참여가 필

수적이라고 보고, 향후 지역사회 커뮤니티의 활성화를 위한 기반이 되는 (가칭)'커뮤니티매니저' 제도 등을 제안하였다.

일본의 경우는 맨션학(學)이라는 분야가 나타나고 있을 정도로 다양한 분야에 걸쳐 다수의 연구가 이루어지고 있다. 齊藤廣子(1999)는 공동주택 재건축단지를 대상으로 관리조합의 합의형성 능력에 대해서 분석하였다. 齊藤哲郎(2010)은 분양 공동주택의 일반적인 내용에서부터 신탁활용의 가능성을 고찰하였다. 田中志敬(2011)은 교토시 공동주택을 대상으로 지역마을만들기를 계기로 시작된 공동주택 상호간의 정보교환 네트워크에 대해서 분석하였다. 伊藤壽(2011)는 공동주택 관리 방법에 대해서 일본과 독일을 대상으로 비교 검토하였다. 鎌野邦樹(2011)는 공동주택 관리와 표준관리규약에 대해서 최근 개정된 공동주택 표준관리규약 개정안을 대상으로 검토하였다.

선행연구에서는 주로 공동주택의 관리현황 및 방법, 관리주체 상호간의 특징 등에 대한 방안을 모색하였지만, 본 연구는 국내 공동주택 관리의 관리방안 모색을 위하여, 일본 공동주택 관련 법제도 검토를 바탕으로 공동주택의 관리체계 및 공공의 역할 등의 분석을 통해서 그 시사점을 도출하고 제도적 및 조직적인 측면에 대해서 제안하는데 의의가 있다.

## II. 서울시 공동주택의 관리현황 및 특징

### 1. 관리현황 및 실태<sup>4)</sup>

먼저 서울시 아파트 단지(공동주택)의 현황을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 2009년 12월 기준으

4) 서울시 공동주택 현황(2009년 12월 31일 기준), 서울시 주택본부 내부자료

<표 1> 서울시 아파트 단지의 연도별 현황

연도별	세대수(호수)	평균대지면적(m <sup>2</sup> )
1965	36	572.0
1970	128	3,370.5
1975	200	8,933.4
1980	996	80,219.9
1985	529	37,391.1
1990	633	23,495.6
1995	413	15,025.6
2000	467	15,350.7
2005	214	9,282.4
2009	348	19,177.1

참고: 서울시 공동주택현황(2009년 12월 31일 기준), 서울시 주택본부 내부자료

로 전체 단지 수는 3,351개이며, 16,130동 133만 가구로 서울시 전체 주택의 56.7%를 차지하고 있다. 또한 신규주택의 73%, 재개발 방식의 93%가 아파트로 공급되고 있다. 그 결과 최근 3년간(2006년 말 대비 2009년 말 현재) 서울시내 아파트가 10만 가구 증가되었다. 게다가 관리비는 연간 4조 5천억 원, 관리인력은 7만 명이며, 2009년 현재 348세대로 집계되고 있다(<표 1>).

다음으로 공동주택의 관리실태를 살펴보면 크게 3가지 문제가 거론되고 있다. 1) 공동주택 관리과정에서 각종 비리 및 분쟁이 발생하고 있는데, 최근 5년간 아파트 입주민 간 소송이 3,680건(2009

년 1,239건)이 발생하고 있다. 2) 공동주택 입주민의 무관심으로 공동체의식이 붕괴되고 비리발생 차단이 어렵다는 문제가 발생하고 있다. 특히, 입주민의 84%가 관리비 공개를 희망하고 있으며, 55%의 입주민이 입주자대표회의 존재 사실을 모르고 있는 것으로 밝혀졌다. 또한, 입주민의 56%가 옆집 거주자의 이름을 모르고 있으며, 그 결과 범죄자로 오인하여 결투 끝에 사망한 사건이 발생하기도 했다. 3) 공동주택 시설 유지 보수에 국한된 공공의 지원이다. 연간 2869억 원이 지원되고 있지만, 공공에서는 커뮤니티시설과 관련해서는 지원이 전혀 없는 상태이다.

## 2. 공동주택 관리의 패러다임 전환

상기의 문제들을 해결하기 위해 서울시에서는 공동주택 관련 의사결정과정에서 정보공개 강화, 민간 영역으로 치부된 공동주택에 대한 공공의 지원 강화, 공동주택의 물리적 공급과 더불어 커뮤니티를 공급하는 정책실현이라는 기본방향을 설정하였다(<표 2>).

또한 공동주택 관리에 대한 서울시민의 의견을 수렴한 결과, 총 270건(2010. 7. 19 현재)이 접수되었다. 먼저 공동주택 문제 해결센터 운영 및 주택관리사 등에 대한 인성교육 실시, 주민화합을 위한 전문인력 양성 및 공동주택 관리규약 위반에

<표 2> 서울시 공동주택 관리의 패러다임 전환

구분	내용	목표
주택평가 기준 전환	교통, 교육, 환경으로 주거지(공동주택) 평가	→ 주거환경에 이웃이라는 공동체 요소가 평가 받도록
관리조직 재편	시설, 보수 위주의 공동주택 자율관리	→ 시설관리 외 주민활동지원 추가 민간 자율에서 공공지원 체제
커뮤니티 적극 추진	음성적 자생단체 활동	→ 주민의 지원과 감독을 통한 자생단체 양성화, 활성화

대한 실질적 처벌, 각종 공사의 인터넷 공개입찰 및 주민 검수제 도입, 자원봉사 마일리지 제도 및 테마별 주거환경 평가제 도입 등의 의견이 있었다. 이러한 의견을 적극적으로 정책에 반영하기 위해 아래와 같이 패러다임을 전환하였다.

### 3. 공동주택 관리의 세부 추진계획

공동주택 관리체계 개선을 위한 세부 추진계획에는 공동주택 관리의 투명성 강화, 공공의 적극적인 지원, 커뮤니티 사업 적극 추진이 있다.

#### 1) 공동주택 관리의 투명성 강화

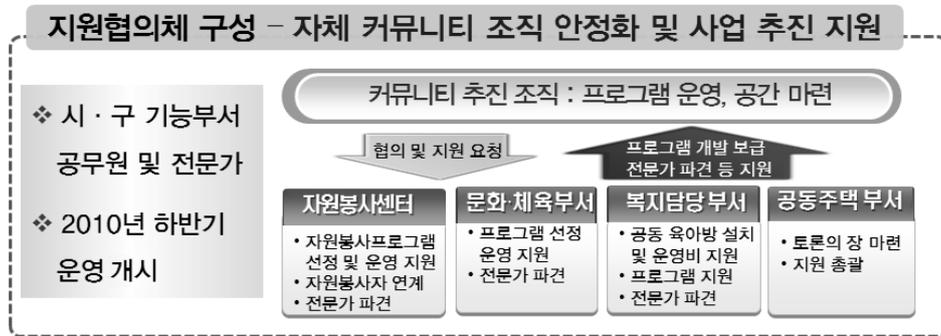
먼저 입주자대표회의 회의과정 공개를 통한 의사결정 과정의 투명화가 필요하다. 케이블 TV, 인터넷 등을 통해서 회의과정을 실황(녹화)으로 공개하고, 의무관리 대상 1,500개 단지에 대해서 정비 및 설비비용을 지원할 계획이며 2011년부터 2014년까지 단계별로 지원범위를 확대할 계획이다. 다음으로 재개발, 재건축 등의 정비사업 조합 임원에 대해서 최초 입주자대표회의 임원 선임을 제한하는 것이다. 이를 통해 정비사업 추진상의 부조리와의 연계를 차단하고자 하는 것이다. 또한 주택수명 연장 및 자산가치 보존을 위해 장기 수선충당금에 대한 적정관리가 필요하다. 그 방법으로는 장기수선계획 수립 시 전문가 자문 실시, 지원 시 계획 적정성·적립요율·집행 등의 평가반영 등이 있다. 그리고 입주민의 관심과 책임유도를 위한 주민참여 검수제 도입이다. 이것은 단지내 각종 공사 및 용역에 대한 검수 시 입주민 3~5명이 참여하고, 관리주체의 공개모집을 실시하는 것이다.

#### 2) 공공의 적극적인 지원

입주자대표회의 의사결정 과정을 지원하기 위하여, 자치구 공동주택관리 자문단을 운영한다. 이것은 2억 원 이상 공사, 1억 원 이상 용역 수행에서는 장기수선계획 및 적립금 집행에 대해 의무적으로 자문을 실시하는 것이다. 또한 관리주체의 효율적인 지원을 위해 회계 및 규정에 대한 기준 마련이 필요하다. 표준회계관리 전산 프로그램을 보급하여 단지 간 및 지역 간 비교가 용이하도록 하고, 관리비용 절감, 회계 투명성을 강화할 계획이다. 아울러 공동주택 자체 운영규정의 표준(안)을 보급하여, 기준이 없고 단지별로 상이한 규정으로 인해 발생하는 불필요한 오해를 방지하고자 하는 것이다. 또한, 한곳에서 쉽고 편리하게 정보를 취득할 수 있도록 입주민을 지원할 계획이며, 이를 위해 표준 회계관리 프로그램과 연계하여 관리비 조회 시스템을 구축하고, 수선유지비 집행 비교(규모, 지역별)를 위한 조회 시스템을 구축한다.

#### 3) 커뮤니티사업 적극 추진

시민 주체의 사업을 추진하기 위해서는 공동주택 자체 커뮤니티 조직의 양성화가 필요하다. 이는 비공식조직을 양성화하여 지원하되, 운영투명성을 확보하기 위한 것이다. 재원은 공동체 경비(잡수입)와, 서울시 및 자치구의 지원으로 이루어지며, 추진사업으로는 공동육아방, 자원봉사 등이 해당된다. 또한 시설비 및 운영비 지원에 대한 인센티브 제공 등을 통해 시범사업을 추진하기 위해 계획 중에 있으며, 지원협의체의 구성(안)은 다음과 같다(〈그림 1〉).



〈그림 1〉 서울시 공동주택 지원협의체 구성(안)

### Ⅲ. 일본 공동주택 관리체계 및 법제도의 특징

#### 1. 공동주택 관리 적정화 추진법의 특징

공동주택 관리 적정화 추진에 관한 법률의 특징을 살펴보면 1) 관리조합<sup>5)</sup>을 건전하게 발전시키기 위한 대안, 2) 공동주택 관리사제도의 신설, 3) 공동주택 관리업 등록제도의 신설, 4) 관리에 대한 상담, 불평처리, 관리조합에 대한 정보 제공 및 기술적 지원을 위한 맨션관리센터의 신설, 공공단체의 자문(advice)제도 등이 있다.

일본의 공동주택은 구분소유되는 집합주택을 통칭하고 있으며, 공동주택 관리에 대해서는 일반적으로 구분소유자에 의한 관리조합이 결성되어 공동에 의한 유지관리가 요구되고 있다. 관리조합의 역할은 일상의 관리나 계획적인 수선과 함께 최근에는 커뮤니티의 형성, 환경 및 방범, 방재 등에 대한 대응이 요구되는 등 그 중요성이 한층 증가되고 있다. 공동주택의 관리는 각 구분소유자가 개인의 책임하에 행하는 것이 기본이기 때문에 이를 위해서는 공동주택 구입자에 대하여 주택 구입 단계부터 입주 후의 유지관리에 대한 정보를 적절

하게 제공하는 것이 필요하다.

그러나 분양사업자가 공동주택 구입자에게 설명하는 내용은 주로 관리비나 수선적립금의 액수 등에 한정되어 있으며 장기 수선계획 등 기본적인 사항의 주지나 관리조합 운영의 중요성 등에 대해서는 심도 있는 설명이 이루어지지 않고 있는 실정이다. 여기에 공동주택 구입자의 무관심 등이 추가되어 공동주택 관리에 대한 지식이 충분하지 않은 상태로 입주하게 되어 그 이후 유지관리를 둘러싼 제 문제에 봉착하게 된다.

기존 공동주택의 경우, 유지관리에 적극적인 관리조합이 증가하고 있기는 하나, 관리조합 활동에 대한 참여가 적고 관리규약이나 장기 수선계획 등에 대해서도 실정에 적합하지 않은 개선이 이루어지는 등 향후 문제 발생 여지가 다분한 공동주택도 적지 않은 상황으로 향후 유지관리의 적정화에 대한 과제가 산재한 상황이었다.

공동주택 관리 적정화 추진법은 2000년 2월 8일 법률 제149호로 제정되었으며, 이 법률의 목적은 토지이용의 고도화와 국민의 주거생활을 둘러싸고 있는 환경의 변화에 수반하여 다수의 구분소유자가 거주하는 공동주택의 중요성 증대를 감안

5) 분양 공동주택을 관리하기 위한 단체로서 국내의 '입주자대표회의'와 유사하며, 관리조합은 구분소유자로 구성되어 있다.

하여, 공동주택 관리사의 자격을 규정하고, 공동주택 관리업자의 등록제도를 실시하는 등 공동주택 관리의 적정화를 추진하기 위한 조치이다. 또한 이 법은 국민생활의 안정과 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 하고 있으며, 동법 제3조에서는 이의 실효성을 확보하기 위하여 중앙정부가 공동주택 관리의 적정화에 관한 지침을 공표하도록 하고 있는 것이 특징이다.<sup>6)</sup>

게다가 동법 제4조에서 공동주택 관리조합은 공동주택 관리 적정화 지침이 정하는 것에 유의하

여 공동주택을 적정하게 관리하도록 노력하지 않으면 안 된다고 명시하고 있다. 그 외 동법 제5조에는 공동주택 관리에 대한 국가 및 지자체의 의무가 포함되어 있다. 즉, 국가 및 지방공공단체는 공동주택 관리의 적정화에 이바지하기 위하여 관리조합 또는 공동주택의 구분소유자 등의 요구에 대응한 맞춤형 정보 및 자료 제공, 그 외 조치를 강구하지 않으면 안 되는 기속(羈束)행위도 함께 규정하고 있으며, 일본 공동주택 관리 형태별 특징 및 법령체계는 <표 3>, <표 4>와 같다.

<표 3> 일본 공동주택 관리 형태별 특징

관리의 형태		특징과 내용
위탁관리형	전면위탁(무조직형)	관리조합의 조직자체가 기능하지 않고, 모두 관리회사에 맡김
	전면위탁(회사주도형)	관리조합은 조직되어 있으나, 관리회사의 주도성이 강하고, 거주자 관여가 희박
관리조합 주도형	일부위탁(자주관리형)	관리회사에 위탁은 하지만, 관리조합의 자주성이 강하고 주도권을 가짐
	전면위탁(거주자주도형)	관리비의 출납, 청소, 보수점검업자의 업무의뢰 등을 가능한 한 관리조합이 시행하고 관리원 파견 등의 일부 업무에 한정하여 관리회사에 위탁
	전면자주관리형	법정점유 등의 면허를 요하는 사항 이외는 모두 관리조합이 수행

참고: <http://www.mlit.go.jp/>

<표 4> 일본 공동주택 관리 관련 법령체계

법, 시행령, 규칙, 방침	통달	규약	모델세칙
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물의 구분소유 등에 관한 법률</li> <li>• 건물의 구분소유 등에 관한 법률 시행규칙</li> <li>• 재해구분소유건물의 재건 등에 관한 특별조치법</li> <li>• 공동주택 관리의 적정화 추진에 관한 법률</li> <li>• 공동주택 관리의 적정화 추진에 관한 법률 시행령</li> <li>• 공동주택 관리의 적정화 추진에 관한 법률 시행규칙</li> <li>• 공동주택 관리의 적정화 추진에 관한 법률 시행기일을 정하는 정령</li> <li>• 공동주택 관리의 적정화 지침</li> <li>• 공동주택 개축의 원활화 등에 관한 법률</li> <li>• 공동주택 개축의 원활화 등에 관한 기본적인 방침</li> </ul>	공동주택의 위탁관리에 관한 표준관리 위탁관리에 관한 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중고층 공동주택 표준관리규약 (단독형)</li> <li>• 중고층 공동주택 표준관리규약 (단지형)</li> <li>• 중고층 공동주택 표준관리규약 (복합형)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전유부분의 수선 등에 관한 세칙</li> <li>• 전용뜰 사용 세칙</li> <li>• 주차장 사용 세칙</li> <li>• 자전거 두는 곳 사용 세칙</li> <li>• 집회실 사용 세칙</li> <li>• 애완동물 사육 세칙</li> </ul>

참고: <http://www.mlit.go.jp/>

6) 박은규, 2003, 『일본 공동주택 관리제도의 동향과 특징』, 주택도시연구원

## 2. 공동주택 관리 주체별 역할

일본의 경우, 공동주택 관리에 대한 법적 지원 체계와 그 실행 기구는 행정기관이나 공적기관, 지방자치단체, 공익법인 및 연관단체로 나누어져 있다. 우선 행정기관이나 공적기관으로는 최상위에 국토교통성이 있어 공동주택 관리 적정화법 등 관련법에 의거하여 공동주택 관리를 총지휘하고 있으며 주 업무는 국토교통성의 주택국 공동주택 관리 대책실과 종합정책국 부동산업과 등이 담당하고 있다. 또한 법적 문제나 지원 등은 법무성 민사국이 담당하고 있으며 이 밖에도 필요에 따라 경제산업성, 후생노동성, 금융청 등의 중앙관청이

업무를 분장하고 있으며 주택금융지원기구나 예금보험기구 등의 부속시설이 관련 업무를 지원하고 있다. 대다수의 지방자치단체도 공동주택 관리 및 지원에 필요한 조직과 기구를 설치하여 공동주택 관리에 참여하고 있다.<sup>7)</sup>

또한, 일본의 지방자치단체에서는 공동주택 관리상의 여러 현안을 접수하고 해결해 주는 어드바이스(advice) 제도를 도입하거나 공동주택 관리 가이드라인 등을 작성하여 민간의 공동주택 관리에 적극적으로 개입하고 있다. 어드바이스 제도의 일환으로 공동주택 관리에 관한 강좌를 개설하기도 하고, 상담 제도도 두고 있다.<sup>8)</sup> 강좌 및 상담은 공동주택 관리사, 건축사, 변호사 등 전문가 그룹

<표 5> 동경도 및 요코하마시 공동주택 관리 전문가 파견제도

구분	동경도	요코하마시
상담 내용	[강좌편] • 유지관리에 관한 해설, 설명 [상담편] • 관리조합의 설립, 운영, 관리규약 등 • 관리비, 수선적립금 등의 세무관계 • 대규모수선공사, 수선계획 등	• 요코하마 공동주택 전문가 파견사업 - 공동주택의 적절한 유지관리에 관한 사항 검토 - 공동주택의 개축(리모델링)에 관한 사항 검토 - 기타 시장이 인정하는 것
전문가 파견	• 공동주택 관리사, 1급건축사, 공동주택의 유지관리에 대해 광범위한 지식을 가진 자	• 공동주택 관리사, 건축사, 변호사 등
파견 방법	• 파견전문가는 센터 및 자치구에서 접수 • 파견전문가는 강좌 또는 상담업무 수행	• 관리조합이 시와 사전협의 후 전문가 파견을 시에 신청 • 시는 전문가를 관리조합에 파견 • 전문가는 현장에서 업무수행
비용	• 강좌: 1회 2시간 13,650엔 • 상담: 1회 2시간 21,000엔	• 시내 관리조합을 대상으로 1회 3시간 이내, 첫 회는 시가 부담(동일 관리조합의 무료파견은 첫 회만) • 2번째 이후는 관리조합이 비용의 일부부담 (1회당 시 2만엔, 관리조합 1만엔)
기타	• 2003년 7월 15일 신제도 개시 • 그 외 분양맨션 개축 전문가 파견제도가 있음.	• 2003년 6월 하순부터 사전협의 및 파견 개시

참고: <http://www.mlit.go.jp/>

7) 대표적인 조직 및 부서는 동경도의 도시정비국 민간주택과, 가나카와현 토지정비부 주택과, 우라야시 주택대책과, 교토시 도시계획국 주택정책과, 오사카시 주택국 주택정책과 및 오사카 시립 주거정보센터, 고베시 주거안심센터 등이 있다.

8) 범위는 관리조합의 설립·운영·관리규약에 관한 사항, 관리비·수선적립금 등의 세무 관련 사항, 수선계획 및 대규모 수선공사에 관한 사항, 개수·재축에 관한 사항 등 관리업무 전반에 대하여 상담하고 있다.

이 담당하고 있으며, 지자체가 개별 조합으로부터 희망하는 전문가를 신청받아 유료로 서비스를 제공하며, 전문가들은 대부분 NGO 소속으로 구성되어 있다. 예를 들어, 동경도 도시정비국 같은 경우는 자체적으로 공동주택 관리 가이드라인을 제작하여 민간 공동주택 관리 업무에 대한 지도와

정보 제공을 병행하기도 한다. 공동주택 관리 가이드라인은 공동주택 관리에 관하여 신규분양 시, 즉 판매부터 입주에 이르는 시기에 걸쳐 분양사업자 등이 구입 예정자에게 설명할 필요가 있는 사항이나 보다 향상된 공동주택 관리를 위해 관리조합이 행해야 할 유지관리의 구체적인 항목과 수준

〈표 6〉 동경도 공동주택 관리 가이드라인 내용

가이드라인 구성	주요내용	세부내용
안심 거주생활을 위한 공동주택 가이드라인	분양사업자 편	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약 시 계약으로부터 준공까지의 기간</li> <li>- 이사 기간</li> <li>- 관리조합의 설립</li> </ul> </li> </ul>
	관리조합 편	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리조합 운영총칙</li> <li>• 총회</li> <li>• 관리조합 임원과 이사회 활동</li> <li>• 출납, 회계 처리</li> <li>• 구분소유자 등의 명부의 상비</li> <li>• 관리업자에의 위탁 등</li> <li>• 건물설비에 관한 법정 점검 등</li> <li>• 전유부분에 대한 대응</li> <li>• 관리규약 등</li> <li>• 장기 수선계획, 수선 적립금</li> <li>• 주환경, 방재</li> <li>• 거주자 커뮤니티, 지역 커뮤니티</li> </ul>
안심 거주생활을 위한 공동주택 가이드라인 해설		상기 각 항목에 대한 해설
참고 양식 사례집	공동주택 관리 관련 양식 사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리위탁 예정회사 개요                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총회 개최에 따른 개최 통지에 첨부하는 양식의 예</li> <li>- 공동주택 관리조합 회계처리 규칙</li> <li>- 관리조합 회원 명부(예)</li> <li>- 관리위탁 업무, 월차 보고 체크시트</li> <li>- 관리위탁 계약서 체크시트</li> </ul> </li> </ul>
부록	공동주택 내진 진단 및 내진 보강 대응	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리조합의 내진 대책</li> <li>• 내진진단의 추진 방법                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물 등의 내진 보강 대책과 사례</li> </ul> </li> </ul>
	공동주택 유지관리 상담 및 지원제도 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상담 창구의 활용</li> <li>• 지자체 상담 창구 등</li> <li>• 연관단체의 상담 창구 등</li> <li>• 동경도의 지원 제도 등</li> <li>• 지자체에서 맨션 유지 관리에 대한 지원 제도</li> <li>• 내진 진단, 보강에 대한 조성 및 지원 제도</li> </ul>

을 정리한 것으로 그 주요 내용은 <표 5>, <표 6>과 같다. 또한 공익법인은 일본의 공동주택 관리에 있어서 주도적인 역할을 하고 있는 사업주체로서 주로 (재)공동주택관리센터를 중심으로 활발한 활동을 보이고 있다. 이 밖에도 사단법인 고층주택 관리협회나 재단법인 동경도 방재 및 건축마을만들기센터 등이 공익법인으로 활동하고 있다. 관련 단체로는 일본 공동주택 관리조합이 연합을 결성한 '일본 공동주택 관리조합연합회'와 'NPO 공동주택센터 교토'등의 비영리집단이 다수 존재하며 이 밖에도 '집합주택유지관리기구', '공동주택닥터', '집합주택 연구소' 등의 연구시설이나 '(주)동경플래닝'등의 관리회사도 공동주택 관리 및 지원에 직간접적으로 관련되어 있다.

#### IV. 동경도 공동주택 관리체계의 특징<sup>9)</sup>

##### 1. 법률 제정의 배경

동경에서 분양된 공동주택은 최근 10년간 약 2배 증가해 120만 호를 넘고 있다. 또한 근래 신규 착공 증가분의 약 40%를 차지하는 등 오늘날 동경의 일반적 거주 형태가 되고 있다.

공동주택이란 구분소유되는 집합주택으로서 그

관리에 있어 구분소유자에 의한 관리조합을 결성, 공동에 의한 유지 관리가 요구된다. 관리조합의 역할은 일상 관리나 계획적인 수선뿐 아니라 최근 커뮤니티의 형성, 환경, 방범, 방재 문제 등에 대한 대응이 요구되면서 그 중요성이 더욱 가중되고 있다.

이러한 가운데 동경도에서는 「공동주택 관리적정화 추진에 관한 법률」의 제정(2000년 12월 공포)이나 「공동주택 표준 관리규약」의 개정(2004년 1월) 등에 의해 공동주택 관리의 적정화를 위한 관리조합 및 관리업체, 관리사의 역할과 업무 수행에 대한 체계가 마련되었다.

##### 2. 관리방법 중심의 공동주택 관리의 특징

<표 7>과 같이 분양 공동주택의 소유자는 총 5가지의 관리 방법을 중심으로 관리하도록 되어 있으며 이를 자세히 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 관리조합의 구성(공동주택의 공동유지 관리를 시행하는 주체)은, 분양 공동주택 소유자 전원이 참가하는 관리 단체로서 소유자 자신의 책임으로 운영되기 때문에, 공동주택의 구분소유자로 등록된 이상 참가가 의무적이다. 보통 입주 개시 후 3개월 이내에 조합에 참여하는 것이 보통이며, 조합의 활동은 공동주택의 가치에 큰 영향을

<표 7> 관리방법 중심의 공동주택 관리의 특징

관리방법	내용
① 관리조합의 구성	공동주택의 공동 유지 관리를 시행하는 관리 주체
② 관리규약의 설정	각 공동주택 고유의 개별 관리를 설정
③ 전용 부분과 공용 부분의 분리	개별 관리 부분과 공동 관리 부분의 구분
④ 유지 관리를 위한 비용 관리	소유자 전원이 공동으로 부담하는 유지 관리 비용, 관리비와 수선적립금
⑤ 장기 수선계획	계획적인 수선을 위한 장기 수선계획 책정

9) <http://www.mankan.or.jp/>((재)공동주택관리센터), <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>(동경 도시정비국) 참조

끼친다. 이러한 관리조합은 공용 부분의 유지 관리, 운영 및 쾌적한 일상생활을 위한 업무를 중심으로 활동한다. 단체의 특성상 전문적인 분야의 유지 관리를 스스로 하는 것이 불가능하기 때문에 관리센터 및 관리회사를 통해 지원을 받는다.

둘째, 관리규약의 제정(각 공동주택 고유의 개별 관리 룰)이다. 관리규약은 쾌적한 공동주택 라이프를 위해 공동주택의 소유자 전원이 결정하고 지키는 각각의 공동주택에 적용되는 개별 규칙이다. 공통적인 규약 내용은 구분소유법에 규정되어 있으나 동경에 분포되어 있는 각 공동주택 특유의 문제 해결을 위해 특정한 사항에 대해서는 스스로 결정한다. 관리규약의 설정이나 변경은 소유자 단체의 의결로 결정된다.

셋째, 전유 부분과 공용 부분의 분리이다(개별 관리 부분과 공동 관리 부분의 구분). 공동주택 내 공간은 구분소유법에 정해져 있는 법적 공용 부분과 그 이외의 개인소유 부분으로 나누어질 수 있다. 개인이 소유하고 있는 부분의 경우 입주자 스스로가 관리할 수 있으나 공용 부분의 경우 구분 소유자 전원이 공동으로 유지 관리에 참여해야 한다. 구분소유법에 정해져 있는 법정 공용 부분은 관리규약에 정해져 있으며, 그 외의 공간은 각 공동주택의 특성에 따라 관리규약을 제정할 필요가 있다(규약 공용 부분은 관리인실, 집회실). 이러한 공용 부분의 유지 관리에 필요한 비용은 구분 소유자 전원이 모두 공동으로 부담하고 관리조합이 유지 관리한다.

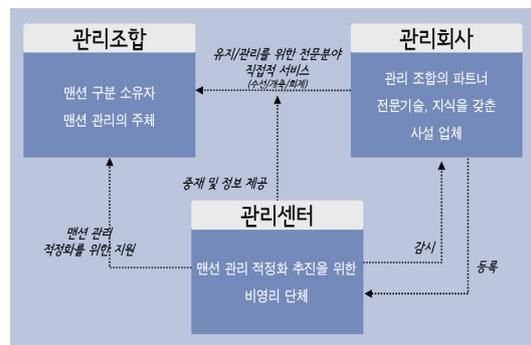
넷째, 유지 관리를 위한 비용 관리이다(소유자 전원이 공동으로 부담하는 유지 관리 비용). 유지 관리를 위한 비용은 크게 관리비(공용 부분의 일

상적 유지 및 관리)와 수선적립금(대규모 공용 부분의 수선 공사를 위해 공동주택 구분 소유자가 부담하는 적립 형태의 예금)으로 나누어져 있으며, 이러한 수선 적립 방식에는 균등 방식, 단계 방식, 일시금 방식이 있다.<sup>10)</sup>

다섯째, 장기 수선계획이다(공동주택의 자산 가치를 높이기 위한 공용 부분 장기 수선계획의 실시). 관리조합의 주요 업무 중 하나는 계획적인 장기 수선계획이다. 공동주택의 자산 가치를 높이기 위해서 건물의 형태, 설비 등의 특성을 반영하여 장기 수선계획을 수립한다. 정기적인 재검토 규정을 마련해 진단 결과를 장기 수선계획에 반영하는 것과 동시에 자금 계획과, 이에 기초를 두는 수선 적립금의 산정 근거를 제시하고 있다.

### 3. 실시기관 중심의 공동주택 관리의 특징

공동주택을 관리하는 기관은 공동주택 관리의 주체인 관리조합, 관리조합만으로 해결 불가능한 전문적 관리 부분을 서비스하는 관리회사, 공동주택 관리 적정화 추진을 위해 관리 조합을 지원하는



〈그림 2〉 공동주택 관리 실시기관 관계도

10) 균등 방식은 수선비용 총액을 계획기간에 균등히 할당하여 매월 균등 금액에 의해 적립하는 방식이며 단계 방식은 건물, 설비 등의 열화상황 등을 근거로 해 단계적으로 개정해 적립하는 방식이다. 일시금 방식은 공사의 필요시기에 일시적으로 징수하게 되는 방식이다.

한편 관리회사와의 중재·감시를 담당하는 관리센터 등 3개 기관으로 나눌 수 있으며, <그림 2>는 공동주택 관리 실시기관 간의 관계를 나타내고 있다.

관리조합은 크게 공동주택 관리의 주체가 되는 구분소유자의 단체로서 총회와 이사회<sup>11)</sup>로 나누어 운영된다. 관리조합의 활동 업무는 크게 3가지로 나누어지며 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 공용 부분의 유지 관리에 대한 업무이다. 엘리베이터 전기설비, 배수시설의 보수 점검, 공용 부분인 복도나 현관 주변의 청소와 건물 외벽 청소 및 도장, 옥상 방수공사, 급·배수시설의 보수 등 공용 부분 수선, 장기 수선계획 작성 및 변경 등이 있다.

둘째, 공용 부분을 구분, 운영하는 업무이다. 수선적립금 운용, 부지 공용 부분의 기능 변경, 집회실 및 주차장 운영, 관공서 등과의 연락 업무, 관리회사 시공업자 등의 섭외 업무, 소화기 비치 및 점검, 방화 훈련 실시 등의 방재사업 등이 있다.

셋째, 주거자의 일상생활에 관련된 업무이다. 관리규약 위반자에 대한 조치 실시, 공동주택 내 순회, 출입구 단속 및 범죄 대책, 조합원에 대한 홍보지 발행, 총회 개최 통지, 홍보, 연락 업무, 거주자 명부 작성과 갱신 및 보관 등이 있다.

관리회사는 광범위한 관리조합 업무를 지원하는 업체이다. 일반적으로 관리조합만으로 유지 관리 실무를 수행하기에는 전문성과 시간적인 제약이 따르기 때문에 많은 관리조합들이 전문적인 서비스를 제공하는 관리회사에 관리 업무를 맡기고 있다. 이렇게 관리 사무의 일부 혹은 전부를 제3자

에게 위탁하려고 하는 경우에는 그 위탁 내용을 충분히 검토하여 서면으로 관리위탁 계약을 체결하는 것이 필요하다. 이러한 관리회사는 실질적인 수리공사, 출납업무 등을 위탁받아 실시하며, 이러한 맨션 관리업을 영위하기 위해서는 국토교통성에 등록을 해야 된다.

관리센터는 공동주택 관리의 적정화를 추진하기 위해 '중고층 공동주택 표준 관리규약'을 바탕으로 하여 필요한 정보 자료 제공과 기술적 지원 등을 해주는 기관이다. 국가 및 지방 공공단체와 연계되어 있으며 'NPO 법인 공동주택 관리 추진센터'를 포함하여 국토교통성의 지도하에 많은 민간 출자단체의 협력에 의해 설립된 공익 법인 단체 '공동주택관리센터' 등 다수의 협의회나 센터가 연결되어 운영된다. 특히 동경의 경우 지역적으로 재단법인 동경 방재·건축 마을만들기센터, 도쿄도 분양맨션 관리·개축 협의회 등이 운영되고 있다. 이들은 직접적으로 전문 기술 서비스를 제공하는 관리회사와 달리 건물설비로 대표되는 하드웨어적 지식과 법률이나 관리의 종합적인 자문 및 정보 제공을 주요 업무로 한다.

또한, 공동주택 관리를 위한 대표적인 3단체의 주된 업무특징은 다음과 같다. 먼저, '동경 분양 공동주택 관리 및 개축 협의회<sup>12)</sup>'는 분양 공동주택과 관련되는 단체와 동경을 시작으로 하는 행정기관이 각각의 역할 분담 아래 공동주택의 쾌적한 거주 환경을 만들기 위해 2001년 7월에 설립되었다. 주요 담당업무는 전문상담 및 상담 내용별 각 단체의 대응상황 보고, 세미나 스터디 그룹 등의

11) 총회는 관리조합의 의사결정 기관으로서 맨션의 전체 유지 관리에 관련된 사항 보고와 이후의 유지 관리 내용들을 심의, 결정하는 기관으로서 소유자 전원이 출석하는 것이 기본이다. 보고 내용으로는 회계, 예산안, 이사회 활동 등이 있으며, 이러한 내용들은 선출된 임원들에 의해 심의·결정된다. 이사회는 관리조합 업무를 수행하는 업무 집행기관 예산안이나 업무 계획안 등 총회에서 상의된 의안의 내용들을 심의하는 기관이다. 이사회의 감사는 통상 선거나 지명, 순번제에 의해 선출된다.

12) 참가 단체로는 부동산협회, 동경도 택지건물거래협회, 전일본 부동산협회 동경도 본부, 고층주택 관리협회, 동경도 건축사사무소협회, 일본 주택건설산업협회 등이 참여하고 있다.

이벤트 실시, 도서 발행, 건물 진단, 공사업체 등에 관한 정보 제공, 용자 및 조성금 마련, 분양맨션에 관한 법령정보 제공 등이다.

다음으로 '동경 방재·건축 마을만들기센터'는 동경도, 특별구, 관계기관 등 공공에 의해 설립된 단체로서 안전하고 쾌적한 마을 만들기에 기여하는 것을 목적으로 각종 지원사업이나 주택의 품질 향상, 건축물의 안전성 확보 등의 사업을 종합적으로 추진하는 기관이다. 주관 부서인 맨션 관리부는 관리과와 사업추진과로 구성되어 있으며 맨션의 유지 관리에 대응하기 위한 전문가 파견 제도를 실시하고 있다. 또한 '동경 우량 공동주택 등록 표시 제도'를 도입하여 관리조합들이 관리회사에 대한 정보를 열람할 수 있게 정보를 제공해 준다.

마지막으로 '동경도 공동주택 관리 적정화 추진

센터'는 공동주택 관리 적정화의 실현을 위해 설립된 NPO 재단법인이다. 주요 업무는 공동주택 관리 적정화 추진 업무<sup>13)</sup>와 생활 안정과 살기 좋은 마을 만들기 실현을 목적으로 한 특정비영리활동 업무<sup>14)</sup>, 관리회사의 등록 및 감시 업무<sup>15)</sup>로 나누어진다.

## V. 공동주택관리센터의 주요 활동내용 및 특징

### 1. 조직개요

재단법인 공동주택관리센터는 관리조합이나 관리 관계자들의 파트너로서 공동주택 관리에 대한 적절한 지도, 상담 및 정보의 제공 등을 행함과 동시에 대규모 수선에 필요한 지원사업, 종합

〈표 8〉 공동주택관리센터의 사업실적

관리방법	내용
① 관리조합의 등록	전국 8,474개 조합
② 센터 상담건수	전화 및 방문 건수 총 9,924건
③ 세미나 개최 및 참가자	64개소, 4,588명
④ 공동주택 수선적립금 산출시스템 이용건수	295건
⑤ 공동주택관리센터 통신 발행	연간 정기구독 건수 144,000부
⑥ 주택금융지원기구 등의 공용 부분 리폼 용자의 채무보증계약건수	191건, 계약금액 51억엔
⑦ 공동주택 관리사 시험 수험자 수	19,120명 중 합격자 수 1,444명

참고: <http://www.mankan.or.jp/>

- 13) 공동주택 관리 적정화 추진 업무로는 ① 공동주택 관리에 관한 정보를 수집 및 정리하여 관리조합의 관리자 등에게 제공, ② 공동주택 관리 적정화에 관해 관리조합의 관리자 등에게 기술적인 지원, ③ 공동주택 관리 적정화에 관해 관리조합의 관리자 등에 대한 강습, ④ 공동주택 관리에 관한 불평 처리를 위해 필요한 지도 및 조언, ⑤ 공동주택 관리에 관한 조사 및 연구, ⑥ 공동주택 관리의 적정화 추진에 이바지하는 개발 활동 및 홍보 활동 등이 있다.
- 14) 특정비영리활동 업무로는 ① 공동주택 관리에 관한 세미나, 강연회 등의 교육 연수 사업, ② 공동주택 관리사의 육성, 보전 및 의료 또는 복지 증진 도모, ③ 활동을 실시하는 단체의 운영 또는 활동에 관한 연락 조언 및 원조, ④ 공동주택 관리에 관한 상담 및 지도, 행정 및 민간으로부터의 공동주택 관리에 관한 업무 수탁, 필요한 조사 연구, 정보 수집 및 제공, 회보 활동 및 출판물 발행 등이 있다.
- 15) 공동주택 적정화 추진센터의 주요 업무 중 하나인 관리회사 등록 및 감시 업무는, 관리조합이 관리회사를 지정하는 데 필요한 정보를 제공하는 한편 관리회사에 대한 불평을 접수, 중재하는 역할을 한다. 실제로 과거 업자가 관리조합으로부터 위탁을 받아 실시하는 출납업무에서 일부 관리업자의 횡령사건 등이 발생하여 관리조합의 재산이 손실되는 사태가 발생한 경우가 있어 2007년에는 공동주택 관리업의 적정화 기준 내용을 일부 개정하여 행정관계의 검토회 설치 활동 등을 수행하고 있다.

적인 조사 연구를 행할 목적으로 1985년 8월 설립된 공익법인이다. 2001년 8월에 시행된 「공동주택 관리 적정화법」에 의거하여 「공동주택 관리 적정화 추진센터」로 지정(국토교통대신 지정)된 것과 동시에 공동주택 관리사의 시험 기관 및 등록 기관으로 지정되었다. 관리조합의 운영 상황 등을 공동주택관리센터의 데이터베이스에 등록하고 있으며 인터넷을 통하여 수시 열람이 가능한 시스템을 가동하고 있으며 국토교통대신으로부터 공동주택 관리사 법정 관리기관으로서 지정되어 공동주택 관리 적정화를 추진하고 있다. <표 8>은 2009년 당해연도 공동주택 관리센터의 사업 실적을 나타내고 있다.

## 2. 활동내용

공동주택관리센터는 주로 공동주택 관리지원 넷(Net) 운영 및 관련 세미나 개최, 출판, 간행물 발간, 온라인 잡지 발행, 공동주택 관리 관련 상담 등을 통한 정보교환에 중점을 두고 있으며, 이 밖에 공동주택 관리에 필요한 기술적인 문제에 대한 자문이나 지원, 공용 부분 리모델링에 대한 용자

및 채무 보증 등의 금융 업무, 공동주택 관리사 시험 및 자격에 대한 관리 등 전문적인 영역에 대한 지원도 병행하고 있다. 특히, 대표적인 활동으로 분류되는 정보교환 활동과 장기 수선계획 작성 및 수선적립금 산출 서비스의 구체적인 특징을 살펴 보면 다음과 같다.

### 1) 정보교환 활동

정보교환활동으로는 세미나 활동, 공동주택 관리 지원 넷의 활용, 공동주택관리센터 통신, 간행물 발간 등이 있다.

첫째, 세미나 활동으로 공동주택관리센터에서는 관리조합의 임원이나 관리기관의 담당자를 대상으로 공동주택 관리 특별 세미나, 공동주택 관리 기초 세미나 등을 개최하고 있다. 공동주택관리센터 주최 세미나는 물론 다른 단체가 주최하는 세미나 까지 모두 소개하고 있으며, 유료 세미나와 무료 세미나로 구분하여 운영하고 있다. 공동주택 관련 세미나는 일본 각지에서 한 달에 1회 정도 개최되며 활발하게 진행되고 있다. 강연 주제도 공동주택 관리조합의 운영방법 및 공동주택 관리에 필요한 기초지식을 중심으로 폭넓고 기초적인 정보 제공

<표 9> 공동주택관리센터의 세미나 일정 및 내용

개최지 및 주최	개최일	정원	내용
① 하치오지시 공동주택관리센터	2010. 5. 16	50명	공동주택 관리조합의 운영방법: 임원을 위한 노하우
② 후키다시 공동주택관리센터	2010. 6. 19	80명	공동주택 관리 기초 세미나
③ 후쿠오카시 공동주택관리센터	2010. 6. 26	300명	공동주택 관리 기초 세미나
④ 히가시오사카시 분양 공동주택 관리지원센터	2010. 7. 04	100명	분양 공동주택 세미나
⑤ 요코하마시 공동주택관리센터	2010. 7. 10	100명	공동주택 관리 기초 세미나
⑥ 니시미야시 공동주택관리센터	2010. 7. 10	250명	공동주택 관리 기초 세미나
⑦ 시모노세키시 공동주택관리센터	2010. 8. 24	30명	공동주택 관리 기초 세미나
⑧ 야마구치시 공동주택관리센터	2010. 8. 27	30명	공동주택 관리 기초 세미나

참고: <http://www.mankan.or.jp/>

에 중점을 두고 있다. <표 9>는 공동주택 관리센터의 세미나 일정 및 내용을 나타내고 있다.

둘째, 공동주택 관리 지원 넷의 활용으로 관리조합의 운영상 곤란한 경우나 질문 사항이 있을 때 참고가 될 수 있는 다양한 질문 및 답변을 수록하고 있으며, 판례집 및 관계 법령 등 공동주택 관리에 유용한 정보를 제공하고 있다. 공동주택 관리 지원 넷의 주요 구성은 다음과 같다. ① 구체적인 상담사례를 기본으로 작성한 질문 및 답변이 약 500가지로 정리되어 있으며 관련 판례를 링크하고 있다. ② 판례집은 공동주택 관리에 직접적으로 관련 있는 240여 개의 판례에 대하여 판결요지와 판결 내용 전문을 수록하고 있다. ③ 기초적인 해설 항목에는 공동주택 관리의 기본적인 사항 등을 수록하고 있다. ④ 법제도 공시 항목에는 법령이나 규약, 위탁계약서, 관리비 등의 체납과 법적 수속절차 등을 수록하고 있다.

셋째, 공동주택관리센터 정보 제공으로 공동주택관리센터에서는 공동주택 관리조합을 위한 생생한 정보를 게재한 월간지를 발행하고 있으며 주요 내용은 다음과 같다. ① 공동주택 관리상의 일상적인 위문에 대한 전문적 해설, ② 관리조합 방문기, ③ 변호사에 의한 공동주택 관리 법적 쟁점 해설 및 행정 정보, ④ 공동주택 리모델링 등의 사례를 통해 배우는 수선 대책, ⑤ 각 지구 관리조합 연합회 소식, ⑥ 공동주택관리센터가 지원하는 공동주택 관리 세미나 안내 등이 있다. 공동주택 관리센터 통신은 회원제로 운영하며 구독료는 4,800엔/1년이다. 또한 공동주택지원센터에서는 주택금융지원기구가 발간하는 조합용 정보지를 '공동주택 정보 박스'라는 이름으로 재발행하여 일반 조합원에게 무료로 배부하고 있다.

넷째, 공동주택관리센터는 공동주택 관리의 적정화를 위해 관리조합을 대상으로 공동주택 관리

에 관한 상담업무를 실시하고 있다. 주로 일상적인 관리조합 운영, 건물 및 설비의 유지관리 등에 대한 질문이나 의문점에 대하여 전화나 면담, 이메일 등을 활용하여 상담에 응하고 있고 공동주택 표준관리규약이나 공동주택 관리에 관한 법령 등을 참고하여 공평하고 중립적인 상담을 실시하고 있다. 그러나 공동주택관리센터는 국가의 지정을 받은 기관이기 때문에 개인적인 법적 쟁점 사항을 해소하기 위한 중재나 특정 변호사 및 기업 소개 등의 업무는 행하지 않고 있다.

## 2) 장기 수선계획 작성 및 수선적립금 산출 서비스

공동주택관리센터에서는 공동주택 관리조합의 관계자가 현재의 장기 수선계획이나 수선적립금의 액수를 수정할 경우나 그 내용이 적절하지에 대한 확인이 필요할 경우 비교 검토가 가능하게 개략적인 '장기 수선계획'의 작성과 그에 기초한 '수선적립금액'을 산출하는 서비스를 하고 있다. 해당 서비스에 의해 작성되는 장기 수선계획은 국토교통성이 책정한 '장기 수선계획 수선양식'을 이용하며 '장기 수선계획 작성 가이드라인'을 근간으로 하고 있다. 이용상의 유의사항은 다음과 같다. ① 대상이 되는 공동주택은 중고층, 주택 전용의 공동주택으로 복합 용도형 공동주택은 점포 및 사무소 등 규모가 비교적 소규모의 물건에 한해 대응 가능하며, 초고층 공동주택, 임대 공동주택 등은 대응 불가능하다. ② 표준모델로서 6층, 30호, 평균 전용면적은 75㎡의 패밀리 타입을 설정하고 있으며, 공동주택의 규모 등이 표준모델과 다를 경우 그 차이에 따른 계산으로 산정한다. ③ 조사나 진단은 실시하지 않기 때문에 건물이나 설비의 개별성(신축 시의 시공 정도, 노후화의 진행 정도 등)은 고려하지 않는다. ④ 추정 수선 공사비에 대하여 장래의 물가변동은 고려하지 않는다. ⑤ 작성한 장기 수선계

획은 작성일과 관리조합의 회계연도 간에 최대 1년 정도의 차이가 생길 경우도 있다.

또한 공용 부분 리모델링 용자와 채무보증은 주택금융지원기구의 공동주택 공용 부분 리모델링 용자를 지원 받아 조합에 지원하며(금리 2010년 6월 4일 이후 2.01%) 공동주택지원센터의 보증을 받으면 무담보로 용자가 가능하다. 이 밖에도 지방 공공단체의 조성제도를 이용할 수도 있다. 조사 및 연구에 필요한 각종 데이터 및 보고서는 다음과 같다. ① 각종 데이터는 2009년 공동주택 종합조사, 2004년 공동주택 종합조사, 2000년 공동주택 종합조사를 기초로 한 분석, 공동주택의 개축인가 수선인가를 판단하기 위한 매뉴얼(국토교통성), 공동주택의 증개축을 위한 합의형성에 관한 매뉴얼, 맨션 증개축 사업의 실시상황(국토교통성), 분양 공동주택 증개축 등의 검토상황에 관한 설문조사 결과를 참고하고 있다. ② 보고서의 경우 공동주택 관리조합 채무회계에 관한 회계기준 검토와 과제 정리, 공동주택 관리조합의 회계재무에 관한 설문조사 결과, 미국 및 독일의 공동 분양주택 유지 관리에 관한 조사 보고, 소유권 유보형 장기분양주택 조사 보고 등을 참고하고 있다.

## VI. 시사점 및 결론

본 연구는 일본 공동주택 관리제도의 특징, 공공의 역할, 공동주택관리센터의 운영실태 분석 등을 통하여, 국내 적용 가능한 시사점을 도출하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

1) 일본은 공동주택 관리 적정화 추진에 관한 법률에 근거하여, 공동주택 관리사의 자격을 규정하고, 공동주택 관리업자 등록 제도를 실시하는 등 공동주택 관리의 적정화를 추진하기 위한 조치를 마련하였다. 또한 국민생활의 안정과 국민경제

의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 정부가 공동주택 관리의 적정화에 관한 지침을 공표하도록 하고 있는 것이 특징이다.

2) 일본에서는 사생활을 중시하고 공동의 활동은 차순위로 생각하는 개인주의적 주거의식을 고려하여 공동주택 관리 역시 기본적으로 사적 자치 원칙을 존중하고 관리조합이 자체적으로 해결하기 어려운 부분을 제도적으로 보완하면서 공공이 구축한 어드바이스 제도 등의 철저한 유료화를 통해 이용자 비용부담 원칙을 적용하고 있다. 정부가 건전하고 지속가능한 공동주택 관리를 위해, 정부가 지도하는 (재)공동주택관리센터의 설립근거를 마련하고, 공동주택 관리사제도를 신설한 후 이를 국가가 공인한 것은 사적자치의 한계를 공공이 적극 개입하여 개선하려는 조치로 볼 수 있다.

3) 일본의 공동주택관리센터는 맨션의 유지 및 관리 차원에서 전문적인 지식과 기술이 필요한 부문에 한정하여 관리조합이 자체적으로 공동주택을 관리할 수 있도록 지원해주는 역할을 하고 있다. 특히, 관리는 유료화를 전제로 하나 이에 대한 활용여부는 의무화하지 않고 공동주택 조합의 임의적 선택에 맡기고 있다. 이것은 개별단지의 여건 및 현황, 입주자의 의견 등을 최대한 존중하여 해당 단지에 맞는 최선의 관리체계 구축을 관리조합이 스스로 할 수 있도록 유도하려는 의도로 해석할 수 있다.

이상과 같이 일본에서는 법제도를 바탕으로 사생활을 중시하면서 공동주택 관리를 공공이 지원하고 있다. 국내에서도 공동주택과 관련된 의사결정에 대한 정보공개 강화, 민간 영역으로 치부한 공동주택에 대한 공공의 지원 강화, 공동주택의 물리적 공급과 더불어 자율적인 주민참여 및 관심과 유도를 위한 정책 실현이 필요하다. 특히, 관리의 투명성 강화를 위해서는 주민참여 검수제 등의

도입을 통해서 단지내 각종 공사 및 용역에 대한 검수 시 주민참여 의무화가 필요할 것이다. 또한, 자치구에서 공동주택 관리 자문단 운영을 통한 입주자 대표회의 의사결정 지원이 필요하다. 또한 주민참여 및 지역 커뮤니티사업의 적극적인 추진을 위해서는 공동주택 자체 커뮤니티 조직의 양성화를 바탕으로 하여 시민 주체 사업으로 발전시키는 것이 필요하다.

이러한 시사점을 바탕으로 국내 공동주택 관리체계의 개선을 위해서는 제도적인 측면과 조직적인 측면에서 다음과 같은 사항을 제언한다. 먼저, 제도적인 측면에서 한국은 일본에 비해 중앙정부나 지방정부가 관리의 문제에 직접 개입해서 지도 감독을 할 수 있는 막강한 권한이 부여된 상태이므로, 지자체의 조직개편, 관리업무상의 우선순위 설정, 조례의 개정, 관리체계의 효율화와 관리 서비스의 질적 제고를 위한 대대적인 관련 규정과 지침의 보완작업이 선행되어야 할 것이다.

조직적인 측면에서는 개별단지 차원에서 해결하기 어려운 사항에 대해 전문적인 정보와 서비스를 통합적으로 제공함으로써 각각의 단지별 여건에 부합하는 맞춤형 공동주택 관리체계를 육성하는 것이 공공의 역할이다. 따라서 국내에서는 공공이 공동주택 관리에 직접적으로 참여하는 것도 좋지만, 민간의 자율성 침해와 관리 전문 업체의 육성 등을 위해서는 공공과 민간이 함께 참여하는 제3의 관리전문기구를 통한 운영이 합리적일 것으로 판단된다.

앞으로 이러한 제도적 및 조직적인 측면의 개선을 통해 그동안 입주민의 자율관리 측면을 강조한 나머지 공동주택 관리사무소와 입주자대표회의에 의해 사실상 독점되어 온 공동주택 관리에 거주민의 목소리가 적극 반영되고 투명성도 한층 강화될 것으로 전망된다.

마지막으로, 향후 국내에서 보다 선진화된 관리시스템을 구축하기 위해서는 싱가포르, 영국, 미국 등 다양한 선진국의 공동주택 관리제도에 대한 폭넓은 조사와 연구가 필요할 것이다.

**참고문헌**

강순주, 2001, “공동주택의 생활관리 프로그램 개발”, 『한국 주거학회지』, 12(2).

박은규, 2002, 『공동주택 관리제도 종합개선 방안』, 주택도시연구원.

\_\_\_\_\_, 2003, 『일본 공동주택 관리제도의 동향과 특징』, 주택도시연구원

\_\_\_\_\_, 2004, “공동주택 관리환경의 변화구도와 전망”, 『주택도시연구』, 제82호.

박은규·박근석·박명수, 2006, 『임대주택 입주자의 관리 참여 활성화 방안 연구』, 주택도시연구원.

박은철, 2011, “공동주택 단지의 커뮤니티 활성화 방안”, 『SDI정책리포트』, 제87호.

박천보·오덕성, 2009, “해외 노후 공동주거단지의 재생특성 및 국내 관련성 검토: 독일과 일본을 중심으로”, 『대한건축학회지』, 25(4): 245~252.

조성환·박상동, 2001, “공동주택의 관리 및 유지보수”, 『한국그린빌딩협회지』, 12(2).

(財)建設經濟研究所, 2010, 『分譲マンション管理における信託活用について』, no. 778.

鎌野邦樹, 2011, “マンション管理と標準管理規約-マンション標準管理規約の改正案をめぐる”, 『日本マンション學會』, no. 39.

伊藤壽, 2011, “マンション管理方法の理論的討-ドイツ法との比較を通じて”, 『日本マンション學會』, no. 39.

田中志敬, 2011, “地域まちづくりを契機としたマンション間情報交換ネットワーク立上げの試み-京都市中京区の明倫マンションネットワークを事例として”, 『マンション學』, 第39号.

齊藤廣子, 1999, “マンション管理からみた居住者の合意形成”, 『マンション學』, 第8号.

齊藤哲郎, 2010, “分譲マンション管理における信託活用の可能性について”, 第1回 財団法人建設經濟研究所. <http://www.kokusen.go.jp/map/13/center0044.html>

<http://www.mankan.or.jp/>(재)공동주택관리센터)

<http://www.rlit.go.jp>

<http://www.tokyo-machidukuri.or.jp>

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>(동경 도시정비국)

원 고 접 수 일 : 2011년 6월 30일

1차심사완료일 : 2011년 7월 29일

2차심사완료일 : 2011년 8월 17일

최종원고채택일 : 2011년 12월 15일