

연구보고서 2001-01

효율적인 공동주택 관리방안

김용동 · 장창수 · 구미현

 대전발전연구원
Daejeon Development Institute

연구보고서 2001-01

효율적인 공동주택 관리방안

김용동 · 장창수 · 구미현



요약 및 정책 건의

요약 및 정책 건의

I. 문제의 제기

아파트로 대표되는 공동주택이 주거의 보편적인 형태로 자리잡은 오늘에 있어서 주택의 관리문제는 단순한 개인의 재산관리 차원을 넘어서 우리 모두의 재산인 국가의 자산을 지킨다는 공익적 차원에서 다루어야 할 것이다.

그러나 공동주택관리라고 하는 것은 매우 중요한 분야임에도 불구하고 지금까지는 크게 관심을 갖지 않았었다. 주택이 절대적으로 부족한 마당에 정책당국의 관심도 확대 건설에만 쏠려있었고, 입주자들도 언제 이사갈 지도 모르는데 굳이 많은 돈을 들여 관리를 철저히 할 필요를 느끼지 못했다.

그 결과 부실관리로 내용연수의 절반도 채우지 못하고 재건축을 하는 경우가 많이 발생했다. 그러나 대부분의 재건축 대상 아파트가 저층 아파트였기 때문에 별도의 추가 부담 없이 평수를 늘리면서 용적률을 높여 고층으로 건설함으로써 주거수준도 개선하고 주택공급물량도 다소 늘리는 효과가 있어 그런 대로 명분이 있었다. 그러나 이제 대부분의 아파트가 고층으로 건설되고 있는 마당에 재건축에 따른 이점도 기대할 수 없기 때문에 보다 원칙적이고 철저한 관리가 불가피하게 되었다.

이러한 관점에서 볼 때 종래 관리의 개념인 “입주자들로 하여금 공동부분 사용에 따른 질서유지와 같이 사용하여야 하는 시설의 운영 그리

고 경비, 청소, 주차장 관리 등에 소요된 비용을 합리적으로 배분해주고 공용부분에 대한 적절한 보수와 개량으로 건물이 수명을 다할 때까지 제 기능을 유지하도록 돕는 종합적인 서비스업무”를 넘어서 크게는 “공공서비스의 공급” 그리고 현실적으로는 “지방정부가 수행하는 행정적 서비스 기능의 축소판이자 연장”으로 보는 견해는 설득력있게 받아들여지고 있다.

한편 아파트는 공동소유 사유지로 구성되어 있고, 공동 거주하는 특수한 형태의 주거공간으로 입주민들의 공동체의식이 필수적 요소이다. 따라서 공동체의식이 형성된다면 아파트단지에서 민주적이고 효율적인 투명한 관리가 이룩될 수 있고 나아가 덕성있는 시민의 양성을 앞당기어 생활정치인 지방자치의 조기정착에도 기여할 것이다. 그러나 현재 공동주택 입주민들의 참여의식과 공동체의식은 상당히 미흡하다. 그리고 참여의식과 공동체의식이 저절로 생기는 것은 너무 긴 세월을 요구한다.

이제부터라도 지방자치단체는 적극적으로 앞장서야 한다. 적극적 행정행위를 펼쳐 공동주택이 효율적으로 관리될 수 있도록 입주민들의 참여의식과 공동체의식을 일깨우고, 자율적 능력을 제고시키는데 결정적 역할을 하여야 한다는 소명의식을 가져야 할 것이다.

이러한 맥락에서 이 연구는 공동주택 관리의 효율성 제고를 위해 지방정부가 수행해야 할 역할을 이론적으로 고찰하고, 이를 토대로 공동주택 관리에 있어서 효율성을 제고시키는 대안과 입주민의 공동체의식을 제고시키는 대안을 강구하는데 연구의 목적이 있다.

Ⅱ. 공동주택 관리운영실태 분석

1. 관리방식 및 주체

1) 의무관리대상 공동주택 현황분석

법정 의무관리 대상 공동주택은 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기가 설치되었거나 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식을 채택하고 있는 단지로 되어 있다. 대전지역 아파트단지 중 의무관리대상 공동주택단지는 215개 단지 182,129가구(78.4%)로, 전체 공동주택 중 관리대상주택에서 제외되는 공동주택 가구수가 50,144가구(21.6 %)에 이르고 있는 것으로 나타났다. 따라서 법정 의무관리대상에서 제외되고 있는 공동주택은 체계적인 관리가 이루어지지 않는 것이 문제점이라고 할 수 있다.

2) 관리방식에 따른 운영실태 분석

관리주체를 위탁관리와 자치관리로 구분하여 시설관리 서비스에 대한 주민 만족도를 비교 조사한 결과 위탁관리방식에서 주민 만족도가 더욱 높은 것으로 나타났다. 즉, 관리주체에 따른 주차시설관리, 시설의 유지보수, 관리비 내역, 청소상태, 녹지관리, 놀이터시설 관리서비스 등에 대한 주민 만족도를 조사한 결과 자치관리방식보다 위탁관리방식에서 주민만족도가 높은 것으로 나타났다.

자치관리방식은 주민들의 적극적인 참여를 유도하는 것이 쉽고 공동

체의식을 높일 수 있는 장점이 있다. 그러나 이러한 장점에 비해 관리 업무에 대한 비전문화로 체계적이며 조직적인 관리가 미흡한 자치관리의 단점이 더 많이 부각되기 때문에 나타난 조사결과로 판단된다.

2. 유지관리업무 및 관리비용

1) 유지관리업무

대전지역 아파트 10개 단지를 무작위로 선정 실시한 설문조사에서 관리주체가 제공하고 있는 시설관리 서비스에 대한 주민 만족도를 조사한 결과 청소상태(만족 60.2, 불만족 5.4%), 녹지관리(만족 59.6%, 불만족 7.6%), 시설보수관리(만족 41.4%, 불만족 16.3%) 놀이터시설관리(만족 48.0%, 불만족 23.0%) 등으로 나타났다. 청소상태나 녹지관리 서비스에 대한 만족도는 매우 높고, 시설보수관리나 놀이터시설관리 서비스는 약간 미흡한 것으로 응답하였으나 전체적으로 볼 때 관리주체의 시설유지 관리업무에 대하여 대체적으로 만족하고 있는 것으로 나타났다.

2) 유지관리비용

(1) 관리비 부과실태 분석

아파트 관리비 부과실태를 살펴보면 한국소비자보호원에서 실시한 아파트관리비 비교조사에서 관리비는 단지규모가 소규모일수록 관리비가 높게 나타나고, 단지규모가 커질수록 저렴해지는 것으로 나타났다.

아파트 관리비 항목 중에서 인건비 다음으로 난방비가 가장 높은 비중

을 차지하고 있다. 대전지역에서 지역공급방식을 채택하고 있는 아파트와 중앙공급방식을 택하고 있는 아파트의 난방비를 비교한 결과 중앙공급식보다 지역난방식의 난방비가 훨씬 저렴한 것으로 나타났다.

또한 아파트의 관리비에 대한 주민 만족도를 조사한 결과 전체 조사대상자 중 20.6%가 관리비 부과내역에 대해 부정적인 인식을 갖고 있는 것으로 나타났다. 그밖에 매월 아파트 수입·지출을 기록, 입주민들에게 보고하고 있는 현행 관리비내역서가 지나치게 어렵게 작성되어 있어 일반인들이 이해하기 어렵고, 각 아파트마다 관리비 내역서의 구성체계와 계산법이 달라 주민들이 다른 아파트의 관리비 내역서와 비교·분석이 쉽지 않아 관리비에 대해 불신을 갖거나 무관심하게 되는 경우가 많다.

(2) 특별수선충당금 적립 및 장기수선계획수립 실태분석

특별수선충당금은 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 입주자로부터 징수하여 적립하며 장기수선계획에 의해 사용하게 되는데, 대부분의 관리주체가 장기수선계획을 전혀 수립하지 않았거나 거의 형식적이어서 특별수선충당금을 주먹구구식으로 적립하고 있는 것으로 나타났다. 2001년 12월 현재 대전지역의 의무관리대상 공동주택 49.4%가 장기수선계획을 전혀 수립하지 않은 것으로 나타났다.

3. 공동주택 관리행정서비스

그 동안 지방자치단체에서는 공동주택이 사유재산이라는 이유로 규제 및 지도·감독에 머물렀으나, 최근 대전시에서는 아파트단지의 자치능

력을 높일 수 있는 각종 정보제공, 표준관리규약 제정, 우수관리단지 선정사업, ‘살기 좋은 공동주택 관리요령’ 책자 등을 발급하여 시민들로부터 좋은 반응을 얻고 있는 등 행정서비스 영역을 확대하고 있다.

Ⅲ. 아파트 공동체운동의 실태 및 문제점

1. 아파트 공동체운동 실태

1) 이웃관계

먼저 아파트 주민들이 일상적으로 경험하고 있는 이웃생활의 종류를 연령별로 나누어 살펴보면 모든 연령대에서 ‘대화 등 친목 도모’와 ‘개인적인 문제 의논’이 높은 비중을 차지하는 것으로 나타난다. 이 두 가지를 제외하면 30세 이하의 연령대에서는 ‘아기, 집 봐주기’와 ‘생활용품이나 가사도구 등을 빌림’ 등이 중요한 이웃생활의 종류를 차지한다. 이와 달리 40세 이상의 고연령대에서는 ‘경조사에 참석’을 통한 이웃관계가 주를 차지한다. 다시 말해 이웃관계에 대한 욕구도 개인의 생애주기의 특성과 밀접한 연관을 갖고 있음을 알 수 있다.

아파트 단지 내에서 주로 교류하는 이웃의 대상으로 ‘같은 동의 주민’들이 가장 많이 지적되었으며, 다음으로는 ‘자녀 친구의 학부모’, ‘비슷한 연령대의 주민’ 등의 순으로 나타난다. 대신 다른 공동체에서 중요한 구성 요소라고 할 수 있는 ‘비슷한 생활수준’이나 ‘같은 직장’, ‘같은 종교’ 등이 아파트 공동체에서의 이웃생활관계에서는 거의 영향을 미치지 못하는 것으로 나타난다.

‘이웃에 대한 의식’을 보면 대전 지역 아파트 주민들의 대부분은 이웃에 대해 긍정적인 의식을 가지고 있는 것으로 나타난다. 그런데 보다 실질적인 이웃생활에 해당되는 ‘이웃과는 속깊은 이야기를 하기에는 한계가 있다’라는 항목에 대해서는 절반 이상의 주민들이 그렇다라고 응답을 하고 있어서 이웃에 대한 전반적인 긍정적인 인식과 대조적인 결과를 나타낸다. 다시 말해 아파트에 살면서 이웃에 대해 긍정적으로 인식하고, 이웃을 필요로 함에도 불구하고 이웃간의 교류가 일정한 범위를 넘지 못하는 한계를 갖고 있음을 나타내는 것이다.

2) 주민자치활동

주민자치활동의 기초가 되는 정보 취득의 대상을 조사한 결과, 근처에 함께 살고 있는 ‘이웃’으로부터 정보를 얻는 경우가 가장 높게 나타난다. 그 다음으로는 ‘아파트 게시판’, ‘아파트 소식지 또는 방송’, ‘반사회’, ‘관리사무소 직원’의 순으로 나타난다. 이렇게 볼 때 ‘아파트 게시판’이나 ‘아파트 소식지 또는 방송’ 등이 공동체 형성을 위한 중요한 물적 기반으로 활용될 수 있다.

아파트 주민들이 정보를 얻는 창구의 역할을 하는 동시에 주민들이 직접 참여할 수 있는 열린 조직으로서 반사회에 대한 조사 결과, 먼저 반사회 실시 횟수를 보면 조사대상 전체의 56%의 주민들이 ‘거의 매월 실시’하는 것으로 응답하였다. 반사회를 실시할 경우 참여율 역시 절반 이상을 차지하고 있어서 반사회가 실질적인 주민자치 조직으로서의 의미를 갖는다고 할 수 있다. 도시 지역 주민들의 지배적인 주거 형태인 아파트가 공동체로서의 의미를 갖지 못해 부정적으로 인식되는 상황을

고려할 때 반상회 조직의 활용은 아파트 공동체를 활성화시키는 중요한 방안이 될 것이다.

다음으로 주민들이 반상회 외에 아파트 내의 모임에 참여하고 있는 여부를 조사한 결과, 대다수 주민들이(89%) 어떠한 모임에도 참여하지 않는 것으로 나타난다. 관리 주체별 모임 가입 여부를 보면 자치관리가 위탁관리에 비하여 아파트 내의 모임에 대한 참여도가 오히려 낮게 나타난다. 반면에 정주기간별 모임 가입 여부를 보면 정주기간이 증가할수록 모임에 참여하고 있는 비율도 증가하는 것으로 나타난다. 현재와 같은 주민들의 잦은 이동을 개별적으로 저지할 수 없는 상황에서 보다 중요한 것은 잦은 이동 속에서도 주민들의 참여를 촉발시킬 수 있는 구체적인 방안을 마련할 필요가 있다.

반상회에는 주민의 절반 이상이 참여하고 있음에도 불구하고 아파트 부녀회나 동호회 등의 모임에 참여율은 왜 그렇게 크게 떨어지는가에 대한 조사 결과, 무엇보다도 ‘관심이 없어서’가 39%로 가장 높은 비중을 나타내며, 그 다음으로는 ‘시간적인 여유가 없어서’라고 응답한 비율이 32%를 차지한다. 아파트 공동체운동이 전개되는데 가장 큰 어려움이 바로 이러한 주민들의 무관심일 것이다. 다음으로 ‘시간적인 여유가 없어서’라고 응답한 주민들은 참여할 의사는 가지고 있으나 시간적인 문제로 참여할 수 없는 경우를 가리킨다. 아파트 공동체운동이 적극적으로 참여를 독려할 수 있는 층이 바로 이들이다.

따라서 이러한 시간적인 제약을 가지고 있는 주민들이 참여할 수 있도록 주말이나 휴일 등의 시간대를 이용한 가족 단위의 프로그램이 마련될 필요가 있다. 그 다음으로 ‘모임이 있는지 잘 몰라서’, 또는 ‘경제적인 여유가 없어서’라고 응답한 주민들에 대해서 다양한 프로그램의 개발을 통해 참여를 격려할 수 있을 것이다.

2. 아파트 공동체운동의 문제점

대전 지역의 경우는 시민단체를 중심으로 아파트 공동체 운동이 진행되어왔다. 1998년 대전여민회 주민자치위원회에서는 아파트 공동체를 만들어 가기 위한 대중교육의 일환으로 “살기 좋은 아파트 공동체를 만들기 위한 시민학교”를 개최하였다. 이후 시민학교는 지역의 주민들이 살고 있는 거주 아파트로 찾아가 주부들을 중심으로 주민들과 직접적으로 만나고 대화하며 생활공동체를 모색하는 활동을 계속 펼쳐나가고 있다.

대전YWCA와 대전환경운동연합은 대전여민회와 비슷한 시기에 아파트 공동체운동에 대한 고민을 시작하였다. 먼저 대전YWCA에서는 ‘사랑이 꽃피는 엘리베이터 만들기 운동’을 제안하여 현재까지 실천해오고 있다. 대전환경운동연합은 단체가 표방하는 환경문제와 관련하여 아파트 공동체 문제에 접근하고 있다. 구체적인 활동 방향은 첫째, 녹지가 부족한 아파트 단지 내에 녹지공간을 조성함으로써 자연과 인간이 어우러지는 친환경적인 삶을 조성코자 함이고, 둘째, 단순하고 획일화된 정주공간을 동식물과 생태계가 공존하는 주거지로 바꿈으로써 도시건축과 공동주택문화를 바꾸는데 기여하고자 한다.

최근 들어서는 대전참여자치시민연대에서도 직접적인 공동체 운동은 아니지만 제도적인 측면에서 아파트 공동체운동의 기반을 마련하는 활동을 펼치고 있다. 2001년 대표적인 사업으로는 첫째, ‘아파트 전기관련 대책 활동’, 둘째, ‘공동주택분쟁조정위원회’ 도입, 셋째, ‘러브호텔 대책 활동’ 등이 있다.

이들 아파트 공동체 운동에 대한 문제점을 보면,

첫째, 가장 직접적이며 근원적인 원인은 주민들의 아파트에 대한 재산

중식 수단 위주의 소유 개념으로 인한 참여 의식과 공동체 의식의 부족이다.

둘째, 아파트 공동체를 만드는 과정에서 오늘날 추진되고 있는 사업 방식은 비교적 단기간에 참신한 프로그램을 가지고 주민들의 관심을 일으키는데 머무르고 있다.

셋째, 아파트 단지마다 여러 가지 주거 생활과 관련하여 주민과 시공회사 또는 관리회사, 주민과 주민 간에 갈등과 분쟁이 끊임없이 일어나고 있다. 그때마다 행정기관은 아파트 단지가 사유재산이라는 이유와 자율적 해결이라는 미명하에 방치되어 온 측면이 많다.

넷째, 주택 재고량의 절대 부족으로 인한 물량 위주 일변도의 주택정책에 따른 제도적, 법률적 측면에도 문제는 있다. 그래서 아파트의 유지·관리 측면에서 아파트의 특성을 이해하고 친환경적이며 살기 좋은 아파트 마을 문화를 건설하는 문제에는 관심을 가질 여력이 없었다.

이와 같이 아파트 공동체운동은 아직은 초보적인 단계로써 종합적이며 상호 유기적인 공동체운동으로 전개되지 못하고 있는 것이 사실이다. 이제 아파트 공동체의 장·단점을 다시 한번 냉정하게 평가하고, 아파트 공동체운동이 도시 공동체운동에 있어서 어떠한 매개고리 역할을 할 수 있는지 점검해야 할 시점이다. 그 가능성을 토대로 하여 새로운 도시 공동체운동의 전략이 세워져야 할 것이다.

IV. 공동주택 관리를 위한 정책건의

1. 공동주택관리 효율성 제고방안

1) 공동주택 공유시설 개·보수비 지원

지방자치단체나 공공기관이 담당해야 할 공공서비스 업무를 아파트 관리주체에 맡김으로써 그에 대한 비용을 사실상 입주자에게 부담하는 문제점을 안고 있다. 앞으로 공동주택 공용시설물 개·보수에 대한 지원을 강화해야 한다. 이를 위해 우수관리단지로 선정된 아파트에 대한 시설 개·보수비 지원 또는 시상금을 확대 지원하여 공용시설 개·보수에 활용할 수 있도록 하는 방법도 바람직한 방안이 될 수 있다.

2) 의무관리대상 주택의 확대

법정 의무관리 대상에서 제외된 공동주택은 기술인력 확보나 회계감사의 의무, 관리비 구성 및 산정방법, 특별수선충당금의 적립 및 장기수선계획의무 등의 규정이 적용되지 않아 최소한의 관리업무도 이루어지지 않고 있다. 대전지역 공동주택 중 의무관리대상에서 제외된 공동주택 거주 세대수가 21.6%에 이르고 있는 점을 감안하여 의무대상 공동주택을 확대해 나갈 필요가 있다.

3) 아파트 표준관리비 부과내역서 개발 및 보급

아파트 관리비 표준안을 개발하여 보급할 필요가 있다. 관리비 표준

안을 개발하여 정기적으로 관리비 부과실태를 조사하여 아파트 관리비 부과내역서를 최대한 알기 쉽고 상세하게 기재함과 함께 입주자 등에게 통일된 양식의 부과내역서를 제공함으로써 이사를 하더라도 동일한 관리비 부과내역서를 받아볼 수 있게 하여 상호비교가 용이하도록 한다. 이로 인해 아파트 관리비 부과 투명성이 확보됨은 물론이고, 더 나아가 주민들이 신뢰할 수 있는 아파트 관리문화의 정착에도 큰 도움이 될 것이다. 부산경실련 아파트주거센터에서는 공청회 등을 거쳐 아파트 표준관리비 부과내역서를 연구하여 제시한 바 있다.

4) 아파트 관리비 감사기능 강화

아파트관리비 집행에 대한 심의와 감사가 적절하게 이루어지기 위해서는 아파트관리비를 전문적으로 감시하고 실사할 수 있는 전문기관을 설치하거나, 자치단체에서 관리비를 포함 공동주택 지도·감독을 강화하기 위한 전담부서를 신설하고 행정지원 인력을 확충해야 한다. 또한 자질과 능력이 있는 입주자 대표를 선출하여 입주자대표회의 활성화 시키는 것도 아파트관리비의 투명성을 높이는 데 큰 역할을 할 수 있다. 아울러 대표회의에서 결의된 내용이나 관리사무소에서 추진되고 있는 주요 업무내용을 포함하여 주민들의 건의사항과 기타 투고내용을 정기적으로 주민에게 공개한다면 의혹과 불신감을 없애고 주민 참여의식을 높일 수 있는 계기가 될 수 있다.

5) 지역공급방식 확대 보급

아파트관리비에서 인건비 다음으로 가장 높은 비중을 차지하는 부문

이 난방비라고 할 수 있다. 앞에서 살펴본 바와 같이 중앙공급방식에 비해 지역공급방식의 난방비가 훨씬 저렴한 것으로 나타났다. 비록 초기 투자비는 많이 들지만 장기적으로는 이익이 될 수 있다. 아파트관리비 절감을 위해 환경친화적인 지역공급방식을 확대 보급하는 방안을 모색할 필요가 있다.

6) 장기수선계획 및 특별수선충당금의 현실화

공동주택은 대규모 수선을 포함한 질적 보존을 위한 장기수선계획을 충실하게 세우고 특별수선충당금을 현실화시켜야 한다. 참여연대에서 아래와 같이 제시한 특별수선충당금 산정방식도 고려할 필요가 있다.

$$= \frac{\text{---}}{\text{---} \times 12 \times \text{---}} \times \text{---} \text{ ()}$$

그밖에 공동주택의 대규모 수선비용 부족분에 대하여 국민주택기금으로부터 장기저리융자제도를 도입할 필요가 있다. 지금까지는 주택의 양적 공급을 위해 국민주택기금이 활용되어 왔으나 앞으로는 공동주택의 질적 보존까지 그 활용범위가 확대되어야 할 것이다.

7) 공동주택분쟁조정위원회조례 구성 및 운영

공동주택에서 발생하고 있는 사업주체와 입주자대표회의간의 하자에 관한 분쟁 그리고 위탁관리업체와 입주자 대표자간에, 기타 공동주택관리와 관련된 갈등과 마찰을 적절하게 조정하기 위해 대전시 차원의 분쟁조정위원회 준칙안을 마련하여 기초자치단체가 이를 참조할 수 있도록 해야 한다.

2. 아파트 공동체운동의 실천 과제

1) 주민활동 프로그램 실시

아파트 주민들은 공동체를 활성화시키기 위한 주민강좌 프로그램에 대하여 매우 다양한 욕구를 가지고 있다. 그 중에서도 ‘서예 교실’, ‘체력 단련실’에 대한 선호도가 높게 나타났으며, ‘에어로빅’, ‘외국어 강좌’ 등의 순으로 나타났다. 이것을 볼 때 아파트 단지 내에서 실시하는 주민강좌 프로그램은 무조건적으로 전문적이고 특별한 프로그램을 마련하기보다는 다수의 주민들이 참여할 수 있는 일반적인 프로그램을 준비하는 것이 필요할 것으로 보인다. 특히 아파트 주민들 중에서 아파트에 상대적으로 오래 머무른다고 할 수 있는 주부, 학생, 노인 등을 고려한 프로그램도 고려해볼 필요가 있다.

이것은 공동체 활성화를 위한 주민활동 프로그램의 내용을 통해서도 확인할 수 있다. 아파트 주민들로부터 가장 많이 선택된 항목은 ‘독서실·도서실 운영’과 ‘알뜰시장 개최’ 또는 ‘농산물 직거래 장터 운영’이다. 즉 시간에 쫓기는 다양한 주민들의 보다 많은 참여를 이끌어내기 위해서는 보다 많은 주민들이 쉽게 참여하면서 소속감과 보람을 느낄 수 있는 공통적인 프로그램의 개발이 필요할 것으로 보인다.

2) ‘시민학교’ 운영

아파트 관리에서 일정한 역할을 수행하는 입주자대표회의를 비롯하여 관리사무소 직원, 부녀회장 등을 대상으로 공인으로서의 위상과 역할 정립을 위한 교육을 실시할 필요가 있다. 이러한 교육을 효율적으로 진

행시키기 위해서는 무엇보다 지방정부의 주도적인 참여가 필요하다. 지방정부가 아파트 단지별 대표자들을 정기적으로 소집하여 순차적인 순회 교육을 실시함으로써 관습 위주의 아파트 관리 행태를 개선하고 살기 좋은 공동체를 조성할 수 있을 것이다.

3) NGO의 아파트 공동체사업 지원 강화

대전 지역의 경우 시민단체가 주축이 되어 아파트 공동체를 만들기 위한 활동을 벌이고 있다. 시민단체에서 운영하는 아파트 공동체 프로그램은 관주도가 아닌 지역 주민들이 주체가 되어 활동을 벌인다는 점에서 그 효과가 훨씬 크다고 할 수 있다.

그런데 이들 단체들은 재정적인 열악함이나 운영상의 어려움으로 인하여 활동의 지속성과 심화를 이끌어내지 못하는 문제점들을 갖는다. 따라서 주민들이 주체가 되는 시민단체의 아파트 공동체운동을 심화·발전시키기 위해서는 시차원에서 이들 단체들의 활동을 선별하여 재정적인 지원과 운영을 보조하는 등의 지원 방안이 필요하다.

4) 민주시민으로서의 권리와 의무 교육

공동체의식은 저절로 생기는 것은 아니라, 공법과 관리규약에서 정하고 있는 입주민 등의 권리와 의무를 제대로 숙지하는 것으로부터 시작된다. 따라서 입주자대표회의와 관리사무소 그리고 지자체에서는 공동주택에 거주하는 입주민 등이 공동주택에서 생활하면서 지켜야 할 권리와 의무 등 생활 질서에 대하여 지속적으로 홍보하고 교육하여야 한다.

5) 적극적 행정행위로서의 대책

행정기관은 아파트 관리제도의 기본 원칙인 주민자치의 틀을 공고히 하면서 정부 개입을 최소화하는 것은 당연하다. 그러나 사유재산이라는 이유와 자율과 규제 개혁이라는 미명하에 공동주택의 여러 가지 문제들을 방치하여서는 안 될 것이다. 그리고 자율적 관리의 조건이 성숙되어 있지 않은 현실에서는 공동주택의 자율관리능력 제고를 위한 다양한 프로그램 실천 등 적극적 행정서비스가 오히려 강화되어야 한다. 그 사례들을 우선순위에 따라 나열하면 다음과 같다. ① 공동주택 상담실 운영, ② 공동주택 분쟁위원회 설치, ③ 공동주택 관련정보 제공업무

6) 물량위주에서 인간중심의 질적 주택정책으로의 전환

원가 절감 측면의 건설에서 유지·관리 측면의 건설 그리고 친환경적이며, 인간중심의 주택정책의 전환에 따른 법률적, 제도적 개선이 필요하다. 장기적으로는 주택의 이념과 철학에 입각한 주택기본법을 제정하여야 한다. 중기적으로는 공동주택관리에 대한 여러 법령을 (가칭)공동주택관리에 관한 법률로 일원화하여 주택의 유지 관리문제를 효율적이며 합리적으로 결정하여야 할 것이다. 단기적으로는 지자체별로 공동주택관리에 관한 조례를 제정할 수 있도록 주축법 등에 위임 조항을 신설하여야 한다.

목 차

I. 서 론	3
1. 연구목적	3
2. 연구내용	6
3. 연구방법	7
II. 지방정부의 공동주택 관리	13
1. 공동주택의 발달과 관리상 쟁점 변화	13
2. 공동주택 관리의 방향	16
1) 마을 만들기 운동의 활성화	17
2) 종합행정 서비스센터로의 변화	18
3) 단지중심의 행정기능 도입	18
4) 단독주택단지와의 형평성유지	19
5) 공동주택 감독기능의 강화	20
3. 공동주택 관리 원칙	20
1) 관리의 효율성 제고	21
(1) 효율적 관리의 필요성	21
(2) 효율적 관리의 어려움	23
(3) 적극적 관리로의 전환	24
2) 주민공동체 형성	26
(1) 주민공동체 형성의 필요성	26
(2) 아파트 공동체 형성의 어려움	27
(3) 공동체 활성화 방안	29
4. 이 연구의 분석틀	31

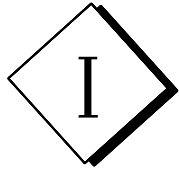
Ⅲ. 공동주택 관리운영실태 분석	37
1. 관리방식 및 주체	37
1) 의무관리대상 공동주택 현황분석	37
2) 관리방식에 따른 운영실태 분석	38
2. 유지관리업무 및 관리비용	45
1) 안전관리	45
2) 하자보수	46
3) 유지관리업무	47
4) 공동주택 유지관리비용	51
(1) 관리비 부과실태 분석	51
(2) 특별수선충당금 적립 및 장기수선계획수립 실태분석	56
3. 공동주택 관리행정서비스	58
1) 표준관리규약 제정 및 보급	58
2) 공동주택 분쟁조정위원회 운영	59
3) 우수단지 선정사업	60
4) 『살기 좋은 공동주택 관리요령』 책자 발간	61
5) 공동주택관리실태 지도·점검	62
6) 공동주택 Cyber 행정강화	62
Ⅳ. 아파트 공동체운동의 현황 및 문제점	67
1. 아파트 공동체운동 현황	67
1) 전국 현황	67
2) 대전 지역 현황	69
2. 아파트 공동체운동의 문제점	74
3. 조사 결과	77

1) 이웃관계	77
2) 주민자치활동	82
V. 공동주택 관리를 위한 지방정부의 역할	91
1. 공동주택관리의 효율성 제고방안	91
1) 공유시설 개·보수비 지원	91
2) 의무관리대상 주택의 확대	92
3) 아파트 표준관리비 부과내역서 개발 및 보급	93
4) 아파트 관리비 감사기능 강화	94
5) 지역공급방식 확대 보급	95
6) 장기수선계획 및 특별수선충당금의 현실화	96
7) 공동주택분쟁조정위원회 구성 및 운영	98
2. 아파트 공동체운동의 실천 과제	99
1) 주민활동 프로그램 실시	99
2) '시민학교' 운영을 통한 역할정리, 교육	105
3) NGO의 아파트 공동체사업 지원 강화	107
4) 민주시민으로서의 권리와 의무 교육	108
5) 적극적 행정행위로서의 대책	109
6) 물량위주에서 인간중심의 질적 주택정책으로의 전환	109
참고 문헌	119
부록 1. 아파트 실태에 관한 설문지	125
부록 2. 부산 경실련 관리비 표준부과내역서	131

표 목 차

<표 1-1> 조사 대상 아파트	8
<표 1-2> 조사대상자 특성	9
<표 2-1> 아파트관리 관련 주요 쟁점 변화	14
<표 2-2> 지방정부의 공동주택관리	34
<표 3-1> 의무관리대상 공동주택 현황	37
<표 3-2> 공동주택 관리주체 분류	40
<표 3-3> 관리주체별 주차시설 관리서비스에 대한 주민 만족도	41
<표 3-4> 관리주체별 시설의 보수관리에 대한 주민 만족도	42
<표 3-5> 관리주체별 관리비에 대한 주민 만족도	43
<표 3-6> 관리주체별 청소상태에 대한 주민 만족도	43
<표 3-7> 관리주체별 녹지관리상태에 대한 주민 만족도	44
<표 3-8> 관리주체별 놀이터시설 관리서비스에 대한 주민 만족도	45
<표 3-9> 청소관리상태에 대한 주민 만족도	48
<표 3-10> 녹지관리상태에 대한 주민 만족도	48
<표 3-11> 놀이터 관리에 대한 주민 만족도	49
<표 3-12> 주차시설 관리에 대한 주민 만족도	50
<표 3-13> 시설보수 관리에 대한 주민 만족도	50
<표 3-14> 단지규모별 관리비 현황	53
<표 3-15> 지역난방식과 중앙공급식의 난방비 비교표	54
<표 3-16> 관리비 내역에 대한 주민 만족도	55
<표 3-17> 의무대상 공동주택의 장기수선계획 수립여부	57

<표 3-18> 우수 관리단지 인증 평가 분야	61
<표 3-19> 「주택·정보마당」 사이트의 주요내용	63
<표 4-1> 한우리 아파트의 공동체운동의 주요 프로그램	71
<표 4-2> 대전환경운동연합의 녹색아파트 만들기의 사업내용	72
<표 4-3> 이웃생활의 종류	78
<표 4-4> 연령별 이웃생활의 종류	79
<표 4-5> 이웃의 대상	80
<표 4-6> 이웃에 대한 의식	81
<표 4-7> 아파트 내에서의 정보취득의 대상	82
<표 4-8> 반상회 실시 횟수	83
<표 4-9> 반상회 개최 시 세대의 참여도	84
<표 4-10> 관리 주체별 반상회 빈도	85
<표 4-11> 아파트 모임(부녀회, 동호회 등)에 가입 여부	85
<표 4-12> 관리 주체별 모임 가입 여부	86
<표 4-13> 정주기간별 모임 가입 여부	87
<표 4-14> 아파트모임에 가입하지 않은 이유	88
<표 5-1> 지역난방식의 난방시설 설치비용	96
<표 5-2> 공동체 구성원으로서의 태도	100
<표 5-3> 공동체 구성 방안	101
<표 5-4> 공동체 활성화를 위한 주민강좌 프로그램	103
<표 5-5> 공동체 활성화를 위한 주민활동 프로그램	104



서 론

I. 서 론

1. 연구목적

인간다운 삶을 영위하기 위한 기초이며 필수적인 요소인 의식주 중에서 입는 것과 먹는 것의 문제는 어느 정도 해결되고 있다. 그러나 인간의 은신처인 주(主)의 문제는 더욱 복잡하여 주요한 사회문제로 등장한 지 오래다.

과거 단독주택이 주거의 주종을 이루고 있을 때에는 주택관리라는 문제가 발생할 여지가 별로 없었다. 그것은 소유자가 스스로의 책임 하에 자기재산 관리차원에서 관리하면 되었기 때문이다. 그러나 공동주택이 주종을 이루면서 사정은 달라졌다.¹⁾

왜냐하면 공동주택은 자기 책임 하에 관리하는 전용부분 외에 공동으로 사용하여야 하는 공간과 시설이 많이 있다. 그런데 대다수의 주민은 내 것에 대하여는 매우 민감하게 대처하지만 우리 모두의 것에 대하여는 별다른 관심을 가지지 않기 때문에 이를 방치할 경우 건물의 노후화 및 슬럼화를 촉진하고 결국 내용연수도 다하지 못한 채 철거 및 재건축해야 될 수밖에 없고 이는 엄청난 국가자원의 낭비로 이어지기 때문이다.

따라서 아파트로 대표되는 공동주택이 주거의 보편적인 형태로 자리잡은 오늘에 있어서 주택의 관리문제는 단순한 개인의 재산관리 차원을 넘어서 우리 모두의 재산인 국가의 자산을 지킨다는 공익적 차원에서

1) 전국의 공동주택주거비율은 2000년에 이미 55%를 넘어섰고, 대전광역시는 2000년 말 공동주택 보급률이 약 67%를 차지하여 대다수 시민들이 공동주택에서 생활하고 있다(대전광역시, 2001: 7).

다루어야 할 것이다.

그러나 공동주택관리라고 하는 것은 매우 중요한 분야임에도 불구하고 지금까지는 어느 누구도 크게 관심을 갖지 않았었다. 주택이 절대적으로 부족한 마당에 정책당국의 관심도 확대건설에만 쏠려있었고, 입주자들도 언제 이사갈 지도 모르는데 굳이 많은 돈을 들여 관리를 철저히 할 필요를 느끼지 못했다. 주택관리업자도 관리의 질이나 여건은 도외시한 채 모든 것이 평당 관리비가 어디가 저렴한가로 평가받고 비쌀 경우 수주경쟁에서 낙오되어 생존자체가 불가능하기 때문에 굳이 원칙대로 관리할 필요를 느끼지 못하였다.

그 결과 부실관리로 내용연수의 절반도 채우지 못하고 재건축을 하는 경우가 많이 발생했다. 그러나 대부분의 재건축 대상 아파트가 저층 아파트였기 때문에 별도의 추가 부담 없이 평수를 늘리면서 용적률을 높여 고층으로 건설함으로써 주거수준도 개선하고 주택공급물량도 다소 늘리는 효과가 있어 그런 대로 명분이 있었다. 오히려 적당한 부실관리가 재건축시기를 앞당기고 이것이 자산가치를 올려나가는 기회라고 생각했을 수도 있다. 적당히 관리하는 것이 주택의 소유자나 관리자 모두의 이익에 맞아 떨어진 것이다.

그러나 이제 대부분의 아파트가 고층으로 건설되고 있는 마당에 재건축에 따른 이점도 기대할 수 없기 때문에 보다 원칙적이고 철저한 관리가 불가피하게 되었다. 이러한 관점에서 볼 때 종래 관리의 개념인 “입주자들로 하여금 공동부분 사용에 따른 질서유지와 같이 사용하여야 하는 난방시설, 지하저수조, 오수정화조, 변전실 등의 운영 그리고 경비, 청소, 주차장 관리 등에 소요된 비용을 합리적으로 배분해주고 공용부분에 대한 적절한 보수와 개량으로 건물이 수명을 다할 때까지 제 기능

을 유지하도록 돕는 종합적인 서비스업무”를 넘어서 크게는 “공공서비스의 공급” 그리고 현실적으로는 “지방정부가 수행하는 행정적 서비스 기능의 축소판이자 연장”으로 보는 견해는 설득력있게 받아들여지고 있다(한상삼, 2001: 8).

한편 아파트단지는 작은 자치단체와 유사하다. 아파트는 공동소유 사유지로 구성되어 있고, 공동 거주하는 특수한 형태의 주거공간으로 입주민들의 공동체의식이 필수적 요소이다. 따라서 공동체의식이 형성된다면 아파트단지에서 민주적이고 효율적인 투명한 관리가 이룩될 수 있고 나아가 덕성있는 시민의 양성을 앞당기어 생활정치인 지방자치의 조기 정착에도 기여할 것이다. 또한 국가발전에도 도움이 될 것은 자명한 사실이다. 그러나 현재 공동주택 입주민들의 참여의식과 공동체의식은 상당히 미흡하다. 그리고 참여의식과 공동체의식이 저절로 생기는 것은 너무 긴 세월을 요구한다. 이대로 방치한다면 우리의 사랑스런 자녀들의 고향이 된 아파트 마을은 콘크리트 덩어리의 흉물스런 애크단지가 될 것이다.

이제부터라도 지방자치단체는 적극적으로 앞장서야 한다. 적극적 행정행위를 펼쳐 공동주택이 효율적으로 관리될 수 있도록 입주민들의 참여의식과 공동체의식을 일깨우고, 자율적 능력을 제고시키는데 결정적 역할을 하여야 한다는 소명의식을 가져야 할 것이다.

이러한 맥락에서 이 연구는 공동주택 관리의 효율성 제고를 위해 지방정부가 수행해야 할 역할을 이론적으로 고찰하고, 이를 토대로 공동주택 관리에 있어서 효율성을 제고시키는 대안과 입주민의 공동체의식을 제고시키는 대안을 강구하는데 연구의 목적이 있다.

2. 연구내용

인간생활이 의식주에 관한 행위를 영위해 가는 것이라면 주생활은 주택 내에서 행해지는 모든 생활행위를 말한다. 그러므로 주거공간은 거주자의 생활요구를 최대한 만족시킬 수 있는 주생활공간의 창조에 그 목적이 있다. 이를 위해서는 공동주택 단지 내에서 생활하는 주민들의 요구를 이해하고 그 생활요구를 만족시킬 수 있도록 생활과 공간이 대응되도록 해야 한다. 그리고 구체적인 생활행위 뿐만 아니라 생리적, 심리적, 개인적, 사회적 그리고 물질적, 비물질적 생활에 이르기까지 포함한 생활전체가 대상이 되어야 할 것이다. 그 결과 공동주택관리가 개인적 차원이 아니라 사회적 국가적 정책차원으로 발전되고 있는 것이다.

이처럼 공동주택관리가 생활정치의 장인 지방정부의 주요한 역할의 하나로 되어가는 시점에서, 이 연구는 공동주택관리의 효율성을 제고시키고, 이 과정에서 능동적 참여와 관심의 제고로 주민공동체 형성을 활성화시키는데 목적이 있다. 이 목적을 달성하기 위하여 제 1장 서론에서는 연구목적과 내용·방법을 기술하고, 제 2장 지방정부의 공동주택 관리에서는 공동주택 관리상의 쟁점변화, 관리방향과 원칙을 이론적으로 기술하고 이를 바탕으로 연구의 분석틀을 도출하였다. 제 3장에서는 대전광역시 공동주택관리의 실태를 효율성 측면에서 분석하고, 제 4장에서는 공동주택 내의 공동체의식과 활동실태를 분석하였으며, 제 5장에서는 관리의 효율성 제고와 공동체의식 향상방안을 강구하였다. 그리고 제 6장 결어에서는 지금까지 논의한 내용과 정책대안을 요약·정리하였다.

3. 연구방법

이 연구를 수행하기 위한 연구방법으로는 문헌조사와 실태조사를 병행하였다. 문헌조사는 공동주택의 효율적 관리를 위한 지방정부의 지원 방안을 고찰하기 위하여 공동주택 관리와 관련된 문헌과 정부간행물 등을 분석하고 정리하였다.

관리의 효율성 실태와 공동체운동 실태를 파악하기 위한 실태조사로써 면접조사를 실시하였다. 면접은 2가지 유형으로 진행되었는데, 하나는 공동주택관리사무소 직원, 업무 관련 공무원 등을 면접하여 연구의 방향을 설정하고, 설문지 작성을 위한 심층적인 자료를 수집하였다. 다른 하나는 5명의 면접원을 활용하여 11월 20일부터 30일에 걸쳐 정형화된 설문지를 이용한 면접조사를 실시하였다.

그 결과 회수된 분석대상 유효설문지는 500부인데, 이는 대전시내 10개 단지 아파트를 목적표출하고, 하나의 단지 내에서 50부씩 조사한 결과이다. 먼저 대상 아파트를 표출함에 있어서는 관리주체, 단지규모, 난방공급형태, 난방방식을 고려하여 10개 단지를 선정하였다. 관리주체별로 보면 자치관리단지가 3개소, 위탁관리가 7개소이며, 가구규모별로 보면 1000가구 이상이 4개소, 이하가 6개소이고, 연료공급형태별로 보면 중앙공급형태가 8개소 지역공급형태가 2개소이다. 그리고 난방방식을 중앙난방이 6개소, 개별난방이 4개소이다.(표 1-1 참조)

<표 1-1> 조사 대상 아파트

구분	관리주체별		규모별(1000세대)		연료공급형태		난방방식	
	자치관리	위탁관리	이상	이하	중앙공급	지역공급	중앙난방	개별난방
단지수	3	7	4	6	8	2	6	4
표본수	150	350	200	300	400	100	300	200

한편 조사대상 500명의 조사대상자 특성은 다음 <표 1-2>와 같다. 먼저 연령을 보면 30대와 40대가 각각 41.2%, 33.2%로 대다수를 점유하고 있으며, 직업으로 보면 전업주부가 71.4%를 차지하고 있다. 가구전체 월 평균소득의 경우는 고르게 분포하는데 199만원 이하가 27.2%, 200~299만원까지가 43.6%, 300만원 이상이 29.2%를 차지하고 있다.

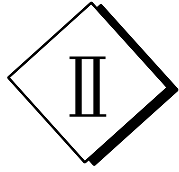
아파트 규모별로 보면 24평 이하가 13.4%, 25~30평이 22.6%, 31~36평이 37.6%로 가장 많은 비율을 차지하며, 37평 이상도 26.4%를 차지하고 있다. 아파트 소유형태를 보면 78.4%가 자기 소유이고, 전세가 16.4%를 차지한다. 그리고 거주기간을 보면 3년 미만이 48.2%로 절반 가까이 되고 4~6년이 23.4%, 7~9년이 21%로 나타나며, 10년 이상 장기 거주자는 7.4%에 불과한 것으로 나타나고 있다.

<표 1-2> 조사대상자 특성 (단위:명,%)

변수	구 분	빈 도	비 율	누 계
연령	20세 미만	0	0	0
	20대	33	6.6	6.6
	30대	206	41.2	47.8
	40대	166	33.2	81
	50대	49	9.8	90.8
	60세 이상	46	9.2	100
직업	전문·기술·행정관리직	26	5.2	5.2
	사무직	19	3.8	9
	서비스·판매직	38	7.6	16.6
	기능·기계조작·노무직	12	2.4	19
	농림직	0	0	19
	전업주부	357	71.4	90.4
	학생	3	0.6	91
	군인	1	0.2	91.2
	무직	35	7	98.2
	기타	9	1.8	100
학력	중졸 이하	36	7.2	7.2
	고졸	203	40.6	47.8
	전문대졸	79	15.8	63.6
	대졸	165	33	96.6
	대학원 이상	16	3.2	99.8
	무응답	1	0.2	100
소득	100만원 미만	5	1	1
	100~149만원	32	6.4	7.4
	150~199만원	99	19.8	27.2
	200~249만원	117	23.4	50.6
	250~299만원	101	20.2	70.8
	300~349만원	82	16.4	87.2
	350~359만원	24	4.8	92
	400~449만원	27	5.4	97.4
	450~499만원	5	1	98.4
	500만원 이상	8	1.6	100

효율적인 공동주택 관리방안

변수	구 분	빈 도	비 율	누 계
규모	18평 이하	1	0.2	0.2
	19~24평	66	13.2	13.4
	25~30평	113	22.6	36
	31~36평	188	37.6	73.6
	37~44평	65	13	86.6
	45평 이상	67	13.4	100
소유 형태	자가	392	78.4	78.4
	전세	82	16.4	94.8
	월세	4	0.8	95.6
	기타	22	4.4	100
주거 기간	1년 미만	56	11.2	11.2
	1~3년	185	37	48.2
	4~6년	117	23.4	71.6
	7~9년	105	21	92.6
	10년 이상	37	7.4	100
	계	500	100	



지방정부의 공동주택 관리

II. 지방정부의 공동주택 관리

1. 공동주택의 발달과 관리상 쟁점 변화

우리나라는 1945년 해방과 1960~70년대 경제산업의 개발을 거치면서 인구의 급증과 도시로의 집중, 핵가족화로 인한 가구수의 증가를 가져왔고, 그로 인한 택지 부족 현상은 필연적인 결과였다. 결국 수요에 따르지 못하는 택지의 공급은 자연히 지가(地價)의 급등을 불러왔고, 높은 택지가격은 단독주택의 취득을 곤란하게 하면서 토지이용을 집약화·입체화시킨 공동주택인 아파트가 증가할 수밖에 없었다.

우리나라에 아파트가 최초로 건축되어진 것은 일제 치하의 1932년 서울 충정로에 일본인에 의해 지어진 민영아파트였다. 그 후 우리나라 기술로 지어진 공동주택은 1956년 서울 종암동의 아파트이고, 1963년에 대한주택공사가 창립되면서 아파트가 본격적으로 건축되게 되었다(우영제·김용철: 51).

1960년대에는 아파트에 대한 일반인들의 인식부족으로 건설실적이 매우 저조하였다. 1970년대 들어와서는 제3공화국 정부의 의욕적인 경제개발 5개년 계획과 산업화·공업화 정책은 급격한 이촌향도(離村向都)와 도시인구의 급속한 팽창을 초래하였고, 이는 다시 도시의 주택난과 택지난을 가져왔다. 결국 정부는 대량의 아파트를 공급하는 정책을 실시하였고, 때마침 일반인들의 아파트 생활의 편리성과 재산가치에 대한 인식이 좋아지면서 대규모의 아파트가 본격적으로 건축되기 시작하여 우리나라에서도 본격적인 공동주택의 시대가 열리게 되었다.

이후 70년대 말 80년대 초반에는 공동주택이 극심한 부동산 투기현상

의 주요 대상이 되어 주거질서를 문란시키고, 사회의 역기능을 양산하는 대상이 되기도 하였다. 그러나 1980년대 말 제6공화국 정부의 주택 200만호 건설사업과 부동산 투기에 대한 규제조치가 강화되고 경제의 불황국면을 보이자 아파트를 중심으로 주택가격과 토지 등의 부동산 가격이 하락되어 원만한 주택시장이 형성되게 되었다.

이런 과정 속에 공동주택의 건축은 1992년에는 전국 총 주택건설 실적 약 57만 5천호의 주택 중 90%, 1994년에는 약 62만호의 83.7%가 아파트였으며, 연립주택까지 합치면 93.1%를 차지할 정도로 대도시 주거형태의 절대적인 비중을 차지하고 있는 실정이다(우영제 · 김용철 : 52).

한편 대규모 물량의 공급으로 아파트가 주요한 주거형태로 자리잡았으며, 아파트 관리는 관련한 사건과 이를 둘러싼 관심내용에 따라 관리쟁점이 달라지게 된다. 아파트관리와 관련된 주요 쟁점은 관리영역에 따라 유지관리, 운영관리, 그리고 공동체 복원을 위한 생활관리 분야로 구분할 수 있다(장영희 : 36~37).

<표 2-1> 아파트관리 관련 주요 쟁점 변화

쟁점의 변화	유지관리	⇒ 운영관리	⇒ 생활관리
주요배경	<ul style="list-style-type: none"> · 와우아파트붕괴(1970) · 상계/목동 아파트 하자(1988) · 무분별한 재건축 	<ul style="list-style-type: none"> · 관리비 비리에 대한 경찰조사(1998) · 아파트단지에서 각종 분쟁 	<ul style="list-style-type: none"> · 새로운 부문운동으로서 아파트공동체 운동
관심내용	<ul style="list-style-type: none"> · 점검, 개량, 보수시기, 수준 · 안전관리문제, 노후화문제 	<ul style="list-style-type: none"> · 관리에 필요한 비용의 산출과 지출, 그리고 경영방법 · 입주자간 분쟁, 관리비문제 	<ul style="list-style-type: none"> · 입주자 참여 · 환경문제(주차, 소음, 하수 및 쓰레기)
주요대책 및 성과	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택관리령(1979) · 시설물안전관리특별법(1995) 	<ul style="list-style-type: none"> · 운영의 투명성 제고를 위한 공동주택관리령 개정(1999) · 각종 공동주택 부조리 방지 대책 수립(1999) 	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트생활문화연구소(1997) · 참여연대 아파트공동체연구소(1998) · 전국아파트공동체네트워크(2000)

자료 : 장영희, 2001 : 37.

1970년대부터 1990년대 중반까지는 주로 와우아파트 붕괴, 상계·목동 아파트 하자, 성수대교 붕괴와 같은 사건과 더불어 공동주택 유지관리 분야가 사회적인 쟁점이 되었다. 그러나 본질적으로 그 원인을 분석하여 관련제도를 바로 잡기보다는 시설물안전관리특별법에 관련 내용을 부가하거나 약간의 벌칙을 강화함으로써 문제를 마무리하였으며, 장기수선계획과 특별수선충당금 등과 같은 근본적인 차원의 해결은 이루어지지 않고 있다.

1998년 말부터 1999년 초까지 진행된 경찰청의 공동주택관리비 비리 수사는 운영관리에 대한 문제인식을 새롭게 하는 계기가 되었다. 운영관리에 있어서는 절차의 투명성과 건전성이 중요한데 관리비, 공사·용역계약과 관련하여 언론에 보도된 많은 비리들은 관리비 집행의 투명성과 입주자대표회의 운영의 건전성을 요구하는 계기가 되었다. 특히 관리비부과와 집행에 있어서는 잠수입의 처리가 가장 빈번하게 지적되었으나, 부정방지 대책으로 입주자대표회의 법인화, 지방자치단체의 입찰관리 등 대책만 검토되었을 뿐 아직까지 구체적인 진전이 이루어지지 않고 있다.

또한 1990년대 후반부터는 시민단체가 주도가 되어 공동생활규범을 정착시키기 위한 ‘아파트공동체운동’이 전국적으로 활발하게 진행되고 있다. 주민화합과 주거문화의 가치를 향상시키기 위한 생활관리 분야 활동은 위층과 아래층, 혹은 옆 세대와의 소음·진동과 관련한 분쟁에 대해 입주자간의 합의를 이끌어내고 주민화합과 커뮤니티 복원을 도모한다는 차원에서 사회운동으로 그 중요성을 인정받고 있다.

2. 공동주택 관리의 방향

종래의 주택관리는 시설물 유지보수, 경비, 청소 등 소극적 개념으로 이해되고 운영된 것이 사실이다. 그러나 공동주택은 적어도 수명이 50년 이상 갈 수 있도록 건설된 건축물이다. 이렇게 장기간 주택으로서의 효용성을 저하시키지 않으면서 기능을 다하기 위해서는 단순한 유지보수 차원을 넘어서 주기적으로 리모델링 수준의 적극적인 관리가 요망된다(우영제·김용철, 1998: 53).

다시 말하면 아파트 관리문제는 단순히 입주자대표나 관리소장의 비리를 어떻게 방지할 수 있을까 이상으로 얼마나 적절하게 비용을 지불하여 시설물을 관리하는 것이 국가의 자산을 보다 효율적으로 관리하는 것이 될 것인가에 달려있다고 할 것이다. 따라서 이제는 건설 못지 않게 관리도 정책적으로 매우 중요하다는 사실을 인식하고 보다 적극적인 관심을 가져야 할 것이다. 여기서는 지방정부가 공동주택을 관리함에 있어서 관리방향을 기술한다(한상삼, 2001: 13~18)

1) 마을 만들기 운동의 활성화

아파트가 주거수준의 향상과 편익을 가져온 것은 부인할 수 없는 사실이다. 그러나 아파트는 물리적으로는 벽 하나를 사이에 두고 매우 가깝게 위치해 있으면서도 이웃과의 관계는 철저하게 단절되어 종래 전통적으로 내려오던 이웃사촌 문화를 사라지게 하는 주요 요인으로 작용했다고 할 수 있다.

그러나 아파트단지는 종래의 전통적인 마을 공동체를 대체할 수 있는

단위로서 여건을 갖추고 있고 대부분의 주민들 의식도 그렇게 생각하고 있다. 아파트 단지를 중심으로 부녀회, 노인회, 조기축구회 등 자생단체가 생겨나고 모든 아파트 단지별로 입주자 대표회의가 구성되는 등 지역공동체로서 활성화될 가능성이 충분히 있다. 그럼에도 불구하고 주민 절대다수의 무관심과 이들 단체가 함께 협력해 나갈 수 있는 중심역할의 부재 등으로 아파트는 삭막한 콘크리트 숲으로 남아있는 것이 현실이다.

따라서 관리사무소와 입주민들은 이제 마을 만들기의 주역으로서 이러한 역할을 담당해야 할 것이다. 그간 대량건설로 주거부족문제 해결에 전념해오던 정부가 2000년 발표한 제4차 국토종합계획(2000~2020)에서 정부의 주택정책 기조를 종래의 “내 집 마련” 위주에서 “살기 좋은 우리 동네 만들기”로 전환하였음을 천명하고 있는 것도 이를 함축하는 것이다.

2) 종합행정 서비스센터로의 변화

관리사무소는 최종소비자인 입주자들로 둘러싸인 기관이다. 입주자와 가장 근접하게 위치하고 모든 주민이 시간상으로나 공간상으로 접근하기에 편리한 위치에 있어 입주자가 이용하기 가장 편리한 기관이다. 따라서 관리소에 가면 모든 문제가 해결될 수 있고 서비스를 제공받을 수 있다고 생각할 정도로 서비스중심으로 업무를 확충해야 한다. 서비스를 직접 제공할 수도 있고 일정액의 수수료를 받고 관련업체나 기관을 연결해 주는 방법도 있을 것이다.

이렇게 볼 때 일본 주택도시정비공단의 관리업무내용 중 실내 개·보수, 소포 등 보관 및 발송, 의류 등 쓰지 않는 물품보관 등 업무와, 일

본의 고급맨션의 경우 민간관리회사에서 수행하는 택배, 소포 등의 보관, 실내청소, 실내 개·보수 서비스 등은 시사하는 바가 크다 하겠다. 물론 이들 업무는 유료화가 불가피하기 때문에 현행의 관리비 정산제 하에서는 곤란하고 관리사무소가 일정한 범위 내에서 수익사업이 가능하도록 제도개선이 되어야 할 것이다.

3) 단지중심의 행정기능 도입

관리사무소는 입주자가 가장 손쉽게 접근할 수 있는 기관이기 때문에 단독주택 중심시대의 행정조직을 개편하여 현행 동사무소에서 수행하는 업무 중 위탁 가능한 업무는 최대한 관리사무소에 위탁하여야 한다. 이렇게 될 경우 입주민은 시간상 그리고 공간적으로 접근이 용이하여 매우 편리할 것이고 동사무소의 업무부담이 줄어들어 현행 동관할지역을 광역화함으로써 행정비용을 줄일 수 있을 것이며, 이는 동기능전환정책 과도 맥락을 같이하여 주민자치센터 활성화에도 기여할 것이다.

또한 이렇게 해서 절감된 비용을 행정업무위탁 수수료로 관리사무소에 지불하게 되면 입주자는 관리비 부담은 줄어들면서 행정편의는 증진될 것이다.

4) 단독주택단지와의 형평성유지

전국민의 과반수 정도가 아파트에 거주하고 있어 보편적인 주거수단이 되었는데도, 마땅히 지자체나 공공기관이 담당해야 할 업무를 관리주체에게 맡김으로써 그 비용을 사실상 입주자에게 부담시키는 것도 문제가 있다. 왜냐하면 아파트는 더 이상 특수계층이 사는 주택이 아니며

좁은 국토를 극복하기 위한 국가의 보편적 주거형태이기 때문이다.

예를 들면 수도물을 공급하기 위해서 설치하는 지하저수조 및 옥상물탱크 관리에 소요되는 가압용 공동전기료, 청소비 등은 수도물을 각 세대까지 공급하여야 할 지자체가 아파트라는 특수한 주택이라는 이유로 입주자에게 넘긴 것이고, 오수정화시설, 단지내 도로, 어린이놀이터 등 시설물의 유지관리업무도 당연히 지자체가 담당하여야 할 부분을 주거형태가 아파트라는 이유로 입주자에게 부담시킨 것이다. 또한 안전관리·질서유지 업무도 지자체, 경찰서, 소방서 등에서 담당하여야 할 업무를 아무런 힘이 없는 관리주체에 맡기는 것은 실효성에 있어서나 형평성에 있어서도 문제가 있다.

5) 공동주택 감독기능의 강화

현행 관리제도의 가장 큰 문제점은 감독체계가 미흡하다는 것이다. 가뜰이나 주인의식이 희박한 공동주택관리에 있어서 감독체계마저 미비하다 보니 관리에 따른 각종 비리 우려가 있고 입주자의 불신도 높아질 수밖에 없다. 입주자는 관리비를 되도록 적게 부담하려하고 관리주체는 입주자의 비위에 맞추어서 적당히 관리하려고 함으로, 관리는 부실할 것이 뻔하고 건물은 얼마가지 않아서 노후화 되어 내용연수는 형편없이 줄어들어 국가적인 손실이 발생할 것은 명약관하하기 때문이다.

그러므로 공동주택관리와 관련된 비리를 원천적으로 차단하고 건물의 조기멸실을 막고 쾌적한 주거환경을 유지하기 위해서는 국가자산관리라는 인식을 바탕으로 한 감독기관의 설립 등 지방정부의 감독기능을 강화시키는 것이 필요하다. 그리고 비리가 개입할 여지가 있는 회계업무, 특별수선충당금 적립 및 집행상태, 장기수선계획의 수립과 그 이행, 기

타 관리관련 업무의 지도감독이 이루어져야 할 것이다. 다시 말해서 돈이 되지 않아 아무도 관심을 갖지 않는 아파트 관리업을 공공부문에서 관심을 갖고 수행해야 할 것이다.

3. 공동주택 관리 원칙

공동주택이 주된 주거유형으로 자리잡고 있음에도 불구하고 우리의 공동주택 주거문화는 바람직하게 정착되지 못하고 있다. 공동주택에 살기 시작한 것이 40여 년으로 역사가 일천한 데에도 원인이 있겠으나, 관리에 대한 관심이 부족한데 더 큰 원인이 있다고 볼 수 있다.

더욱이 '60년대에서 '90년대에 이르는 고도 성장기에 공동주택은 거주 수단보다는 재산증식의 수단으로 여겨졌고, 아파트분양에 당첨되는 것은 서민이 재산증식의 기회를 얻는 유일한 수단이 되었다. 소비자는 프리미엄이 붙는 아파트 당첨과 가격이 오르는 아파트에 관심을 두어 이사만 빈번히 할 뿐, 잘 관리하면서 쾌적한 주거생활을 영위하는 데에는 관심을 두지 않았다. 심지어 관리를 부실하게 하여 재건축 허가를 얻어내 신축함으로써 재산가치를 늘리려는 단지까지 생겨나고 있어, 주택이 시민의 도덕성까지 해치는 단계에까지 다다른 실정이다.

한편 공동주택은 주민이 함께 생활하는 공동의 장이다. 그리하여 최근에는 아파트가 공동체운동을 전개해야 할 중요한 대상으로 부각되었다. 아파트 공동체운동의 중요성은 아파트가 우리 사회의 가장 보편적인 주거형태로 자리잡고 있고 정주공동체를 만들기 위한 운동을 추진해야 할 가장 비중이 큰 부문이기 때문이다. 하지만 더 중요한 것은 생활에서 여러 가지 공동으로 해결해야 할 많은 문제들이 산적해 있어서

공동체운동의 필요성과 가능성을 많이 가지고 있기 때문이기도 하다(하성규, 2001).

이렇게 볼 때 공동주택 관리의 원칙 즉 핵심은 관리의 효율성 제고와 공동체의식 제고에 있다고 할 수 있다. 즉 관리주체가 제공하는 서비스의 품질이 좋아야 할 뿐 아니라, 입주민들 스스로 상호간에 신뢰감 속에 단지 내 문제를 해결해나가는 주민 공동체가 형성되어야 할 것이다.

1) 관리의 효율성 제고

(1) 효율적 관리의 필요성

1970년대 이후 정부는 심각한 주택난 해소를 위해 주택의 공급에 정책의 우선순위를 두게 되었던 까닭에 공동주택에 대한 체계적인 관리를 기할 수 없었다. 따라서 주택의 성능이나 품질을 도외시한 채 공급정책에만 얽매어 건축시장의 구조는 많은 부실과 불합리한 정책구조 형태를 띠게 되어 체계적인 사후관리체계가 형성되지 못하였다. 또한 지금까지 공동주택관리의 상당부분은 민간의 사유재산이라는 이유로 행정적 지도·감독이 없이 민간의 자율에 맡겨져 왔으며, 입주자들의 잦은 이동에 따른 재산권의 변동과 관리의식 부족, 임차인의 무분별한 주택의 사용으로 인해서 계획적인 관리계획의 집행 및 수립이 곤란하였다.

그 결과 공동주택에 대한 효율적인 유지보전은 방치되는 수준이었으며, 그 후 노후화는 빠른 속도로 진행되어 선진국의 건축물 수명 50~60년이나 우리의 법인세법이 정하는 주택수명 60년에는 턱없이 미치지 못하고 20년도 채 안되어 철거 및 재건축이 이루어지고 있다(우영제·김용철: 53). 이는 국가적으로는 막대한 경제적 손실을 가져오는 일인

동시에 입주자 개인으로서도 재건축이 진행되는 동안의 생활의 불편은 물론이고 경제적 부담이 결코 적다고 할 수 없다.

뿐만 아니라 공동주택관리령을 제정하여 이에 따라 공동주택을 관리하도록 하고 있으나, 지도·감독이 부족하여, 입주자대표회의, 자치관리기구, 주택관리업자, 주택관리사 등의 역할과 책임의 한계가 불분명하게 되어 위탁관리가 편법으로 운용되는가 하면, 단지의 4분의 1정도가 관리를 둘러싼 부조리에 휘말려 비리금액이 170억원이나 되고, 이로 인해 관리비가 과다하게 부과될 뿐 아니라, 한편으로는 분쟁이 끊이지 않는 등 공동주택관리의 문제점이 심각한 정도에 와 있다. 경찰 수사 결과를 보면 “아파트 비리의 주된 이유는 아파트 관리업무의 집행과정에 대한 주민 감시 장치가 거의 없어 각종 공사 진행과 물품 구입 경위가 불투명하게 이뤄지기 때문” 이라고 밝혔다.

2) 경찰의 아파트비리 수사결과를 보면 전국 아파트단지의 22.5%에 이르는 아파트에서 관리비 횡령 등의 비리가 적발됐으며, 5838명이 형사 입건됐다. 경찰청은 1999년 3월7일부터 4월30일까지 아파트 관리비리를 특별 단속한 결과, 전국의 8864개 아파트 단지(건설교통부 집계) 가운데 22.5%인 1996개 단지에서 각종 비리를 적발했다고 밝혔다. 또 아파트 비리와 관련해 모두 2390건을 적발해 5838명을 형사 입건했으며, 이 가운데 147명을 구속하고 나머지는 불구속 입건했다고 밝혔다. 경찰은 “관리비 횡령, 배임 등으로 전국의 아파트 주민들이 본 피해액은 170억8550만원에 달한다” 고 밝혔다. 유형별로는 △관리비 횡령(1720명)이 가장 많았고 △보험가입관련 1330명 △공사입찰관련 679명 △청소소독 용역관련 616명 △시설보수관련 542명 △오물수거 관련 175명 △승강기보수 점검관련 152명 △유류·가스요금 관련 54명 △기타 570명 등의 순이었다. 직업별로는 △관리소장 1368명 △아파트 동대표 968명 △아파트 자치회장 925명 △시공업자 668명 △관리소 직원 615명 △기타 1294명이었다.

<http://www.npa.go.kr/introduction/policeact/>.

이렇게 볼 때 공동주택에 대한 적절한 관리는 공동주택의 단지 내에 거주하고 있는 입주자의 주요한 관심사항 중의 하나일 뿐만 아니라, 기존 재고주택의 유용한 활용이라는 주택정책상의 관점에 있어서도 매우 중요한 과제이다. 입주자에게는 양질의 보전·관리를 통하여 쾌적한 생활을 할 수 있게 함으로써 거주성(居住性)과 재산가치를 유지시켜 주며, 정부에게는 적절한 관리를 통하여 국가적인 공공재화(公共財貨)의 가치를 유지·보전시켜 주는 동시에 사회복지정책의 구현, 국토 및 도시관리의 능률적 집행, 주민관리와 정부서비스 제공의 효율화 등을 통하여 주거정책에 지대한 공헌을 하게 될 것이다.

(2) 효율적 관리의 어려움

공동주택의 관리는 입주자 개인이나 사회정책적 관점 모두에서 매우 중요한 위치를 차지하고 있다. 공동주택은 하나의 건물 안에 여러 가구가 동시에 거주하는 까닭에 이의 유지·관리 행위에는 다음과 같은 일정한 한계가 있을 수 있다(우영제·김용철: 54-55).

첫째, 공동주택에는 입주자 즉, 구분소유자가 구분소유권에 의해서 개별적으로 소유·관리하는 전용부분 외에, 입주자가 공동으로 소유하는 공용시설이나 공용설비와 같은 공유부분이 있는데, 이는 입주자 각 개인의 관심과 주의가 소홀해지기 쉬운 부분이다. 따라서 전문지식을 바탕으로 한 깊은 관심과 유지관리가 있어야만 공동주택 전체의 물리적 노후화를 방지하여 쾌적한 주거환경을 도모할 수 있으며, 건물의 재산가치를 보전할 수 있다. 둘째, 공동주택에는 서로 다른 생활양식과 사고방식을 가진 각양각색의 사람들이 모여 하나의 공동체를 형성하여 생활을 하게 됨으로, 각 거주자는 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로

서로 간에 분쟁이 발생하지 않도록 상호 양보와 협조가 필요하며, 경우에 따라서는 이를 조정할 제3자가 필요하다. 셋째, 유지·보수를 위한 수선공사를 하기에 앞서 건축물이나 부속설비 등에 대한 정확한 진단과 검사가 선행되어야 한다. 그러나 현재 공동주택에 대한 진단과 보수는 형식적이며, 민원의 발생으로서 이것들을 해결하려는 소극적인 관리행태가 있다.

이러한 관리의 한계를 극복하는 것이 공동주택을 효율적으로 관리하는데 있어 주안점인 것은 두말할 나위가 없다. 특히 공동주택 관리의 부실 결과 수명이 단축되어 사회재산으로서 역할을 하지 못하고 있는 실정이기에, 공동주택 관리에 대한 양질의 보전관리를 통하여 내구연한을 연장할 수 있어야 할 것이다(임상돈, 1996: 7). 이것은 입주자의 쾌적한 생활을 누리기 위하여서도 중요하지만 입주자의 자산가치를 지키는 측면에서도 적극적으로 생각할 필요가 있다.

(3) 적극적 관리로의 전환

공동주택 거주민의 증가로 이제 공동주택 관리문제는 사회전반의 공동대처가 필요한 문제로 인식되고 있다.³⁾ 특히 최근에는 운영관리와 관련된 문제들이 많이 제기됨으로써 시민단체와 관리사협회 등 전문가단

3) 공동주택 관리와 관련하여 2000년도 서울시에 접수된 민원유형을 조사한 결과, 입주자 대표회의의 운영에서부터 행위허가, 관리비, 관리규약, 주택관리업체 및 주택관리사보 관련에 이르기까지 다양하게 나타났다. 이 중 동대표의 임기, 자격, 선출과 입주자대표회의의 구성, 임원선출 등 입주자대표회의의 운영과 관련한 문제가 가장 많은 100건으로 전체 민원의 32.2%를 차지하였으며, 하자문제 등 행위허가에 관한 사항이 그 다음으로 18.0%, 관리비와 특별수선충당금에 관한 사항, 관리규약에 관한 사항이 각각 14.5%, 11.6%로 나타났다(장영희, 2001: 33).

체를 중심으로 관리비 징수와 집행의 투명성 확보를 위한 노력이 확산되고 있다. 효율적인 유지관리와 경영의 투명성 확보, 그리고 커뮤니티 향상을 위한 아파트관리문화의 정착을 위해서는 관련주체들(입주자, 입주자대표회의, 관리사무소)간의 체계적인 역할 분담과 책임의식의 강화, 주민의 참여의식 확립이 무엇보다도 중요하며, 이를 위해서는 행정 서비스의 지원과 감독강화, 제도적인 법률 정비 등 다각적인 차원에서 접근이 필요하다.

공동주택의 전문관리업이 도입된 이래 20여년이 경과하였지만, 관리는 여지껏 초보수준을 벗어나지 못하고 있는 현실을 감안하면, 관리의 효율성을 저하시키는 요인을 분석하고, 효율적 관리가 이루어 질 수 있도록 대안을 강구하는 것이 필요하다.

이를 위해서는 우선 시설의 안전성, 경영의 투명성, 거주자들의 생활문화증진 등의 목표 하에 현재 아파트 관리상에 나타나고 있는 문제점을 해결하기 위해 건축물의 가치보전과 수명연장을 도모하고, 환경을 공유하고 있는 주민들의 화합과 커뮤니티 복원을 목표로 설정하여야 한다. 또한 거주자 스스로 관리에 대해 보다 주체적이고 적극적인 관심과 책임을 갖도록 주지시키고, 관리자의 전문성, 책임성, 서비스 정신을 강조함으로써 관리의 질적 수준을 높이도록 하며, 합리적인 업무추진의 체계화를 도모하여야 할 것이다.

나아가 준공시점에서부터 경과연수에 따른 장기수선계획을 수립하여 공동주택의 구조, 기계 및 전기설비, 기타 부대시설별로 수선의 범위와 시기를 정하여 체계적이며 과학적으로 관리함으로써 경제적인 수선비용으로 공동주택의 내구연한을 최대화하는 것이 매우 절실하며, 쾌적한 주거환경의 창출과 공동주택의 각종 설비의 물리적 노후화에 대한 예방

보전 및 개량보전까지 가능한 새로운 주택관리시스템의 개발·운용되어야 할 것이다(박근수외, 1995: 2).

2) 주민공동체 형성

(1) 주민공동체 형성의 필요성

공동주택은 주거민이 함께 생활하는 공동의 장이다. 인위적으로 짜여진 규격과 넓이에 따라 주거환경의 차이는 있을지언정 생활의 외형적 차이는 크게 나타나지 않는다. 사실 도시공동주택의 주거민들은 생활기능에서 많은 부분이 공통적으로 나타나기도 한다.

그러나 도시공동주택단지에는 서로 다른 사고와 계층, 계급 등 각양각색의 사람들이 모여 하나의 공동체를 이루기 때문에 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로 상호 양보와 협조가 필요하다(우영제: 24).

더욱이 공동주택은 건축물을 대상으로 하여 이에 대한 수선과 관리, 하자과 보수 등 생활과 직결되는 모습들이 입주민들에게 직접적으로 피부에 와닿게 되기 때문에 이들에 대한 건전한 생활 문화유도와 정주 공동체를 만들기 위한 운동체의 활동이 매우 중요한 실정이라고 할 수 있다. 즉 아파트 주거 형태로의 전환이 도시 재개발 사업과 도시의 팽창속에서 계속될 것으로 전망할 때 공동체운동은 본질적으로 아파트 주거에 기초하여 전개해야 할 당위성을 갖는다.

이렇게 볼 때 아파트는 그 주거적 특성으로 인하여 공동체 형성의 어려움을 갖고 있음에도 불구하고 공동체운동의 가능성을 탐색할 필요성이 제기된다. 그리고 동시에 아파트의 주거적 특성, 즉 아파트 공동체의 구성원은 도시 공동체에서 보기 힘든 공동체 성원간의 일정한 연대를

갖고 있으며, 아파트 단지에서 벌어지는 모든 일은 주민들의 결정을 필요로 하고, 그리고 무엇보다도 공동주택관리령에 의해 주민들의 참여와 민주적인 의사결정, 그리고 민주적인 대표기구의 구성과 운영이 제도화되어 있다는 점 등을 고려할 때, 아파트는 역으로 공동체 형성의 기반으로 활용될 가능성을 가지고 있는 것이다.

만일 아파트공동체를 관리하고 운영하는 주체가 주민 자신이라는 자치의식만 형성될 수 있다면 아파트관리와 관련된 비리문제는 근본적으로 해결될 것이다. 그러나 대부분의 주민들은 관리사무소나 기존의 입주자대표회의에 대해 강한 불신을 가지고 있음에도 불구하고 언제나 평상시의 무관심으로 돌아서는 것이 문제이다.

공동주택단지 내에서 발생한 문제들을 주민이 스스로 풀어나가는 것이야말로 민주시민사회의 바람직한 방향일 것이다. 또한 이러한 자세는 주민간에 동질성을 회복하고 하나의 범주 속에 우리 의식을 키워나가기 때문에 규칙과 규제보다는 자율과 책임에 기초하게 되고, 이는 덕성있는 시민을 양성하여 지역공동체 형성과 지방자치 발전에도 많은 기여를 할 것이므로 지방정부는 공동체 활성화에 많은 관심을 갖고 지원해야 할 것이다.

(2) 아파트 공동체 형성의 어려움

아파트는 산업화와 도시화가 급격히 진전되는 과정에서 인구가 밀집된 대도시의 절대적인 주택 부족 현상을 해결하고자 하는 정부의 정책적인 동기와 도시의 제한된 주거 공간 내에 물리적 환경을 계획적으로 구성할 수 있다는 기술적인 이유가 결합되어 급속하게 확산되었다. 즉 주거 형태는 가족의 구성, 가족 구성원간의 관계를 맺는 방식, 자녀 양

육, 생활만족도 등 가족생활 전반에 영향을 미친다. 또한 이웃 및 지역 사회와 관계를 맺는 사회적 활동 방식과 내용에도 간접적으로 영향을 미친다. 따라서 아파트 주거 형태가 보편화되었다는 것은 단순히 주거 형태의 변화라는 의미를 넘어서 우리의 생활 문화, 즉 공동체 문화가 현저히 달라지고 있음을 의미한다. 그리고 이러한 변화가 공동체 형성을 어렵게 하는 장애 요인으로 작용한다.

첫째, 과거의 마을이 지역성(locality)에 기초하는 자연적 유대의 요소를 많이 가지고 있는 반면, 아파트는 우연적으로 모여든 낯선 타인들의 집합체이기 때문에 필요에 의한 유대의 성격을 갖는다는 점이다. 특정 공간에 사람들이 모여 산다고 하여 곧 공동체가 존재하는 것은 아니다. 즉 아파트 주민들이 아파트를 자기 삶의 공간으로 받아들여서 이웃과 함께 어울려 사는 공동체를 스스로 만들려고 하지 않는 한 아파트 공동체는 존재할 수 없는 것이다.

둘째, 아파트 내부 구조도 현관문만 닫으면 자기 가족만의 독립된 공간이 되도록 설계되어 이웃에서 일어나는 대소사에 대해 알지 못하도록 되어 있다. 즉 아파트 공간은 전통적인 공동체적 생활 문화와는 분리된 채 도시의 익명성을 극대화하는 개인주의적인 폐쇄공간이 되어 버렸다.

셋째는 주민의 소극적 행태이다. 아파트 단지에서 벌어지는 모든 일은 주민들의 결정을 필요로 한다. 아파트 단지는 아파트 건물을 비롯한 시설물의 유지, 관리, 운영과 관련하여 주민들의 적극적인 관여를 요구한다. 아파트 관리와 운영에 드는 적지 않은 비용은 개별가구의 경제적 부담으로 직결되기도 한다. 그럼에도 불구하고 대부분의 주민들은 아파트 관리와 운영에 소극적이다(노진철, 2001).

주민들이 소극적인 이유는 우선 아파트 주민들은 대부분 자기들이 직접 나서서 마을을 자치적으로 이끌어간 경험을 가지고 있지 못하며, 둘째 아파트단지가 하나의 생활공동체로 되기 위해서는 주민들이 장기적으로 혹은 영구히 거주한다는 의식이 분명하여야 하나, 대부분의 주민들이 5년 이내에 이사를 가고 있는 상황에서 아파트는 단순한 거주집단에 가깝고, 셋째 아파트 주민들은 아파트 관리 및 운영과정에 참여를 통해 얻는 이익이 그에 소요되는 시간, 노력 등 기회비용에 비하여 미미하다고 판단되면, 다른 사람이나 다른 조직(행정당국이나 시민단체)이 문제를 해결해주기만을 기다릴 뿐 자발적으로 시간과 노력을 투자하지 않으려 한다는 무임승차자의 문제가 발생하기 때문이다.

(3) 공동체 활성화 방안

공동체문화가 형성되지 못하는 것은 아파트가 낯선 익명의 다수를 결합시킬 수 있는 열린 생활공간으로서의 기능을 다하지 못하기 때문이다. 따라서 아파트 단지가 살아있는 공동체로 되기 위해서는 우선 주민들끼리 배타적인 태도를 버리고 자유로이 소통할 수 있어야 한다.

도시 공동주택단지에 형성되는 주민공동체는 혈연이나 친소관계에 의해서 생기는 것이 아니라 근린 지역적 여건, 이해관계에서의 참여와 애정, 그리고 일정한 형태의 민주 시민정신에 의해서 발달하게 된다. 따라서 앞으로의 공동주택단지내의 공동체 운동은 인위적 주거를 대상으로 한 정주공동체를 지향하는 운동의 성격이 강하게 대두된다(하성규, 2000). 도시 공동주택단지에서 생활공동체를 중심으로 한 정주공동체 운동은 새로운 문화와 사회관계를 제공해주는데 의미를 갖게 한다. 즉 공동주택에서의 공동체 운동은 공동주택 주거개념에 대한 사회생활의

규범이자 도시지역으로 사회가 재통합되는 과정에서의 인간화 과정이라고 생각해 볼 수 있다.

전통사회에서는 마을에 일상적인 소통으로는 해결되지 않는 삶의 문제가 터졌을 때 굿판이나 마을 축제를 벌여서 비일상적인 방법으로 소통의 장애를 풀었다. 축제는 그 마을이 지니는 다양한 인적, 물적 자원들을 참여시켜서 서로 다른 이해관계, 욕구, 관례, 취향 따위를 뛰어넘어 하나의 사건(event)를 만들어내는 것이다(노진철, 2001). 아파트 고유한 공동체문화가 창출되기 위해서는 마을 축제 이외에도 아파트 공간이 주민들의 점차 다양해지는 생활상을 고려하고 급격히 변화되는 생활양태에 대응하여 복합적인 연결공간으로 되지 않으면 안된다. 여기에 바로 주민들이 일상적으로 참여할 수 있는 공동체문화 프로그램이 개발되어야 할 필요성이 있다. 더욱이, 중고등학생, 청소년, 주부, 직장인 노인 등 연령, 성별에 따라 다른 문화프로그램이 개발된다면, 그들은 서로에 대해 보다 많은 관심을 갖고 문화프로그램의 개발과 운영에도 자발적으로 참여할 수 있을 것이다.

공동체의식의 실천은 상이한 이해관계를 가진 사람들끼리 대화와 협력을 통하여 지역의 문제를 해결해나가는 민주적 학습의 과정이며, 아파트 내에 필요한 공공의 서비스를 협력하여 생산하는 과정인 것이다. 이러한 공동체의식은 시민들의 밑으로부터의 자발적이고 능동적인 참여를 통해서만 올바르게 실천될 수 있다. 주민들의 이 같은 자의식적 노력을 담아내기 위해서는 그에 걸맞은 조직적 형태나 틀이 있어야 하는데, ‘지역주민조직(CBO : Community Based Organization)’은 바로 이러한 틀이 될 수 있는 조직을 총칭하는 말이다. 학자들의 주장 뿐 아니라⁴⁾ 실제로도 지역사회개발을 위한 많은 프로그램들이 지역사회에 기

반한 주민조직(CBO)을 통해 공동체를 형성하는 데 성공하였다고 한다.

이렇게 볼 때 도시 공동주택 단지 내에서의 각종 공동체 운동의 필요성은 매우 크며, 따라서 주민들이 공동체 운동에 적극적으로 참여하도록 조장되어야 한다. 그리고 공동체의식 제고를 위한 행사에 주민들의 참여가 확대되고 주민상호간에 신뢰성이 형성될 수 있도록 지원방안이 강구되어야 할 것이다. 아울러 주민들이 아파트와 관련한 조직에 가입하여 활동하도록 지원되어야 하고, 나아가 주민조직을 활성화시켜 아파트 내 공동체행사가 지속적으로 활성화되도록 해야 하며, 이들 주민조직을 범시민 운동조직과 연계시켜 발전시키는 방안도 강구되어야 할 것이다.

4. 이 연구의 분석틀

아파트 관리문제가 우리 생활에 밀접한 연관을 맺고 있음에도 불구하고 아직도 임기응변식 대책과 무관심이 계속되고 있다. 우선 고속성장의 과정에서 주택이 투자 상품으로 인식된 결과 잦은 주거이동으로 인해 아파트단지가 커뮤니티로서 자리를 잡지 못했고, 또한 지방자치체도가 부활되었지만 아직도 생활정치에 대한 기본시각이 정립되지 않아 적극적인 행정서비스가 이루어지지 못하고 있으며, 그리고 입주민들의 참여의식과 공동체 의식이 아직 초보적인 수준이라는 점 등이 원인으로 지적되고 있다(심현천, 2001a). 또한 법·제도적으로는 대표적 생활관계

4) Gittel과 Vidal(1998:48-49)은 지역공동체 형성을 위한 중요한 방법의 하나로 지역사회 중심의 파트너십(community-based partnership)을 들고 있으며, Portney와 Berry(1997: 632-644)에 따르면 시민통치를 실현하기 위한 가장 좋은 방법은 neighborhood organization을 통해 시민들이 서로 얼굴을 맞대고 공동의 문제를 논의하는 것이라는 주장도 CBO의 지역공동체 형성에서 중요한 역할을 수행하고 있음을 강조하는 것이다.

법령인 공동주택 관련 법령이 공동주택의 이념과 철학이 없이 단독주택 위주의 사고방식에 따라 입법된 결과 공동주거생활에서 발생하는 여러 현안에 제대로 대처하기 어렵게 된 점도 해결해야 할 문제라고 할 수 있다.

특히 지방정부가 행정지도 차원에서 적극적인 서비스를 제공하지 않았으며, 그 결과 공동주택 생활관련 상담실 운영이나 분쟁조정자, 정보제공자로서의 지원도 제대로 수행하지 못하고 있다는 비판도 있다. 그것은 지방정부가 민간부문의 자율성을 제약하지 않는다는 전제하에 소극적으로 아파트문제에 대처해왔기 때문이다. 그러나 이제는 규제·감독 등의 법의 집행만을 의미하는 전통적인 소극적인 행정행위를 넘어서서 입주민의 자치능력 고양을 위한 정보제공, 분쟁조정, 교육 등 한 차원 높은 행정서비스로써의 적극적 행정행위를 펼쳐나가야 할 것이다.

더욱이 이미 논의된 바와 같이 단독주택은 '85년에 22.1%에서 2000년에는 8.0%로 점차 감소하는 추세에 있는 반면, 공동주택은 1960년대부터 건설하기 시작하여 해를 거듭할수록 건설량이 늘어나 1985년 77.9%에서 2000년에는 92.0%까지 크게 증가하고 있으며(한상삼 : 7), 대전의 경우도 인천 72.9%, 광주 67.2%에 이어 66.1% 순으로 나타나며, 공동주택 중에서 아파트의 비율도 광주의 65.1%에 이어 56.7%로 높은 비율⁵⁾을

5) 대 도시 공동주택 비율을 보면 아래 표와 같다.

(단위 : %)

계	합 계	단독	공동주택				기타
			소계	아파트	연립	다세대	
평균	100.0	33.0	65.4	53.1	4.5	7.8	1.6
서울	100.0	37.2	62.8	44.4	8.0	10.4	0.0
부산	100.0	37.5	58.7	48.4	4.9	5.4	3.9
대구	100.0	31.9	65.1	48.5	1.3	15.3	3.0
대전	100.0	31.6	66.1	56.7	3.8	5.6	2.3
인천	100.0	27.1	72.9	52.6	5.7	14.5	0.0
광주	100.0	32.8	67.2	65.1	1.9	0.2	0.0
울산	100.0	33.1	65.1	56.2	5.7	3.1	1.8

자료: 행정자치부(2000), 한국도시연감

차지하고 있는 등 아파트가 주된 주거유형이 되고 있으며⁶⁾, 2000년 12월 현재 의무관리대상 공동주택은 215단지 182,129세대에 달하고 있고 점차 그 수도 증가하고 있어 적극적 관리의 필요성이 증가하고 있다.

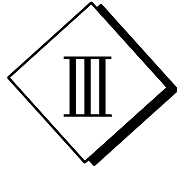
이렇게 볼 때 공동주택 관리에 대해 지방정부가 소극적인 태도를 견지하는 것은 이제는 시대착오적이다. 지방정부가 아파트관리제도의 기본원칙인 주민자치의 틀을 공고히 하면서, 정부개입을 최소화하는 것은 당연하다. 그러나 사유재산에 대한 자율과, 규제개혁이라는 미명하에 이분법적 단순논리로 공동주택의 특성과 이념 그리고 철학도 없이 방치하여, 단독주택 사고방식과 다수결의 원칙에만 맡겨 혼란에 빠뜨리는 우를 범해서는 안 될 것이다. 더욱이 앞으로 사고가 터지면 미봉책으로 탁상대책이나 내놓는다거나 사고를 빌미로 소극적 행정권한 확대의 기회로 삼는 행위는 척결되어야 할 것이다(심현천, 2001: 4). 무엇보다도 자율적 관리의 조건이 성숙되지 않은 현실에서는 공동주택의 자율관리 능력 제고를 위한 다양한 프로그램 실천 등 적극적 행정서비스가 오히려 강화되어야 할 것이다.

여기서는 이 연구의 분석틀로서 공동주택 관리를 위한 지방정부의 역할에 중점을 두어, 관리의 효율성 향상과 공동체의식제고라는 측면으로 구분하여 도출하고 이를 바탕으로 논의를 진행하고자 한다.

6) 대전시의 주택현황을 보면 2000년도 말 기준 주택보급율은 96.5%로 전국에서 첫 번째로 높은 것으로 나타났으며, 대전시내 전체 주택에서 공동주택이 차지하는 비율이 67.1%로, 서구지역이 77.3%로 가장 많고, 유성구 74.2%, 대덕구 72.6%, 중구 58.0%, 동구 48.9% 순으로 나타난다. 대전광역시 도시주택국 내부자료.

<표 2-2> 지방정부의 공동주택관리

관리의 효율성 제고	주민공동체의식 제고
<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련 법령 개정사항 등에 관한 정보제공 ○ 공유시설 개·보수비 지원 ○ 공동주택 관리 지도 감독 강화 ○ 아파트 단지 관리비 부과 내역서 월별 수집, 정보처리화 작업 ○ 분쟁조정위원회 기능 강화 ○ 관리비 부과 내역서를 공개주의 원칙에 적합한 표준안 제시 ○ 장기수선계획 수립 내실화 유도 ○ 특별수선충당금 적립 현실화 ○ 각종 규약, 규정 및 계약서의 관련서류의 표준화 작업 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주민의 권리와 의무와 관한 교육 정례화 ○ 입주자대표회의 위상과 역할정립을 위한 교육 ○ NGO의 아파트 공동체사업 지원 강화 ○ 관리비 감사기법과 효율적 회의방법 등 교육 ○ 공동주택 상담실 운영 ○ 공동주택 입주자 대표 및 관리사무소에 대한 직무교육 정례화 ○ 시민단체와 더불어 동대표 및 관리직원에 대한 교육 상담 ○ 환경친화적·인간중심적 주택정책으로의 전환



공동주택 관리운영실태 분석

Ⅲ. 공동주택 관리운영실태 분석

1. 관리방식 및 주체

1) 의무관리대상 공동주택 현황분석

공동주택관리에 관한 기본 법령은 주택건설촉진법과 이를 근거로 제정된 공동주택관리령이 있고 주택의 종류, 세대수에 따라 임대주택법, 민법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등이 보완적으로 적용되고 있다.

주택건설촉진법은 사업계획승인을 얻어 건설하는 공동주택 및 부대시설, 복리시설의 소유자·입주자, 사용자·입주자대표회의 및 관리주체는 공동주택관리령이 정하는 바에 따라 이를 관리하도록 정하고 있다.

아울러 공동주택관리령에 따라 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상 공동주택은 300세대 이상 또는 150세대 이상으로 승강기가 설치되었거나 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식을 채택하고 있는 단지로 되어 있다. 그러나 그 외의 주택은 법정 의무관리대상에서 제외되고⁷⁾ 있어 체계적인 관리가 이루어지지 않는 점이 문제점이라고 할 수 있다.

<표 3-1> 의무관리대상 공동주택 현황

합 계		동 구		중 구		서 구		유성구		대덕구	
단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
215	182,129	29	16,279	46	29,691	69	79,755	29	26,678	42	29,726

자료: 대전광역시 내부자료, 2000년말 기준

7) 법정의무관리 대상 공동주택에서 제외되는 20가구 미만의 공동주택은 하자보수사항만, 20가구 이상 300가구 미만의 공동주택으로 승강기가 설치되어 있지 않거나 개별난방방식의 공동주택은 공동주택관리령의 일부규정만 적용되고 있다.

대전지역 아파트단지 중 의무관리대상 공동주택단지는 215개단지 182,129가구(78.4%)로, 전체 공동주택 중 관리대상주택에서 제외되는 공동주택가구수가 50,144가구(21.6 %)에 이르고 있는 것으로 나타났다.

2) 관리방식에 따른 운영실태 분석

공동주택의 관리를 제도적인 측면에서 보면 시설 및 규모(세대수), 주택의 종류(분양주택이나 임대주택이나)에 따라 관리에 국가개입 여부 및 정도 등을 달리하고 있고 국가가 개입하여 공동주택관리령의 적용을 받는 주택의 경우도 주택 및 입주자의 의견 등에 따라 사업주체 관리, 입주자 직접관리, 주택관리업자에 위탁관리 등 다양한 관리방법이 운용되고 있다.

관리대상 공동주택은 크게 일정한 기준(장비와 기술자)을 갖춘 자치관리기구에서 관리하는 자치관리방식과 주택관리전문업체로 하여금 관리하게 하는 위탁관리방식으로 구분할 수 있다.

자치관리란 말 그대로 아파트 주민들이 직접 관리하는 방식으로 주민자치조직과 관리사무소에서 아파트 관리와 관련된 모든 사항을 의결하고 집행하는 것이다. 자치관리를 하기 위해서는 일정한 기준에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 두어야 한다.⁸⁾ 자치관리를 할

8) 공동주택관리령 제11조1항 별표1. 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비의 기준

- ① 기술인력으로 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 기계기사(2급이상) 또는 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상, 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 전기사업법, 고압가스안전관리법, 액화석유가스의 안전 및 사업관리법, 도시가스사업법, 에너지이용합리화법, 소방법 및 대기환경보전법 등 관계법령에 의하여 갖추어야 할 기준 이상의 기술자
- ② 장비는 승강기가 설치된 공동주택 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로서 그 규모가 5천 세대 이상인 경우에는 소형운반 차량 1대 이상

경우 관리소장과 직원은 입주자대표회의에서 임명하며 지휘·감독을 하게 된다. 자치관리의 장점은 우선 아파트 단지의 실정에 맞게 관리를 함으로써 주민들의 적극적인 참여를 이끌어 낼 수 있다는 것이다. 자치관리는 수동적인 관리체계가 아니라 입주자대표회의와 같은 주민자치기구와 유기적인 연계 속에서 아파트를 관리한다. 따라서 주민들의 적극적인 참여를 유도하는 것이 쉽고 공동체의식을 높일 수 있는 장점을 꼽을 수 있다. 이러한 장점에 비해 관리업무에 대한 비전문화로 체계적이며 조직적인 관리가 미흡하다는 단점을 안고 있다.

위탁관리는 전문관리업체에게 아파트관리를 맡기는 것이다. 이 경우 위탁관리회사가 집행기능을 갖고 관리사무소는 관리회사의 하급기관으로써 관리업무를 수행하게 된다. 위탁관리의 장점으로서는 사고가 발생하였을 경우 위탁관리회사가 책임지고 보상하게 된다는 점이다. 하지만 사고의 원인이 관리 소홀이라는 것을 정확하게 밝혀낼 판단기준이 없고 이를 판단해 줄 기관이 없기 때문에 책임보상금의 부담을 놓고 주민과 갈등을 초래하는 경우가 많다. 예를 들면 차량 도난사고나 차량 내의 오디오세트의 사고 등이다(의정부참여연대, 2001). 직원들의 친절함과 관리의 전문화로 효율적인 하자점검은 물론 조직적이며 체계적으로 아파트를 관리할 수 있는 장점이 있는 반면에 위탁관리회사가 지나치게 영리를 추구하여 관리비를 턱없이 무리하게 요구할 수도 있다. 자치관리나 위탁관리의 장점과 단점은 주민들이 얼마나 적극적인 관심을 갖고 주체적으로 참여하느냐에 따라 좌우될 수 있다.

이러한 두 가지 관리방식을 결정하거나 주택관리업자를 선정할 때에는 입주자대표회의의 제안에 입주자의 과반수의 서면동의로 결정하며, 관리방법을 변경하는 경우에는 입주자대표회의 또는 입주자 등의 1/10

이상의 제안과 과반수의 서면동의로 결정할 수 있다.

한편 공동주택 관리업무의 주요 내용을 살펴보면 관리주체는 선량한 관리자의 주의로 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지·보수와 안전관리, 아파트단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행, 특별수선충당금의 징수 및 적립, 공동주택관리규약으로 정한 사항과 입주자대표회의에서 결정한 사항의 집행, 공동주택관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽, 주민의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지에 대한 무단 점유행위의 방지, 공동주택단지안의 질서문란행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구, 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치를 강구하는 업무를 수행하도록 규정하고 있다.

대전시내 아파트 관리 유형별 분포를 보면 총 447개 단지 중에서 자치관리가 147개(32.7%), 위탁관리 145개(32.4%), 사업주체 의무관리가 31개(6.9%), 기타가 125개단지(28%)로 나타났다.

<표 3-2> 공동주택 관리주체 분류

(단위: 단지)

계	자치관리	위탁관리	사업주체의무관리	기 타
447 (100%)	146 (32.7%)	145 (32.4%)	31 (6.9%)	125 (28%)

자료: 대전광역시 도시주택국, 2000년 12월말 기준

관리주체별로 위탁관리와 자치관리로 구분하여 관리주체의 시설관리 서비스에 대한 주민 만족도를 비교한 결과 위탁관리방식에서 주민 만족

도가 더욱 높은 것으로 나타났다.

먼저 관리주체별로 주차시설 관리서비스에 대한 주민 만족도를 <표 3-3>에서와 같이 비교 조사한 결과 위탁관리방식에서는 조사대상자 중 55.7%가 만족하다고 응답한 반면, 자치관리방식에서 만족하다는 응답자는 40.3%로 나타났다. 아울러 위탁관리에서는 불만을 느끼고 있는 응답자가 15.8%인데 반하여 자치관리에서는 40.3%가 불만을 느끼고 있는 것으로 나타나 주차시설 관리서비스에 대한 주민 만족도가 위탁관리방식이 높은 것으로 나타났다.

<표 3-3> 관리주체별 주차시설 관리서비스에 대한 주민 만족도

구 분	위탁관리		자치관리	
	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만	7	2.0	10	6.7
불 만	48	13.8	50	33.6
보 통	99	28.4	43	28.9
만 족	173	49.7	40	26.8
매우 만족	21	6.0	6	4.0
계	348	100	149	100

다음으로 관리주체별로 관리주체에서 제공하고 있는 시설의 유지보수 관리서비스에 대한 주민 만족도를 비교한 결과 위탁관리방식에서는 조사대상자중 48.4%가 서비스에 만족하고 있는 반면, 자치관리방식에서는 27.5%가 만족하고 있어 시설의 유지보수관리서비스에 있어서도 자치관리방식보다 위탁관리방식의 주민 만족도가 더 높은 것으로 나타났다. 이는 앞에서 살펴본 바와 같이 위탁관리에서 나타나는 직원들의 친절함

과 관리의 전문화로 효율적인 하자점검은 물론 조직적이며 체계적으로 아파트를 관리할 수 있는 장점이 있기 때문인 것으로 생각된다.

<표 3-4> 관리주체별 시설의 보수관리에 대한 주민 만족도

구 분	위탁관리		자치관리	
	빈 도	비 율(%)	빈 도	비 율(%)
매우 불만	13	3.7	2	1.3
불 만	39	11.2	27	18.1
보 통	130	37.4	79	53.0
만 족	158	45.4	38	25.5
매우 만족	8	3.0	3	2.0
계	348	100	149	100

한편으로 관리주체별로 관리비 부과내역에 대한 주민 만족도를 비교한 결과 <표 3-5>에서와 같이 위탁관리방식에서는 조사대상자중 27.0%가 만족하다고 응답한 반면, 자치관리방식에서는 만족하게 느끼고 있는 응답자가 14.1%에 머물고 있고, 위탁관리에서는 불만을 느끼고 있는 응답자가 14.9%에 불과한데 반하여 자치관리에서는 40.7%불만을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 이는 관리주체별 시설의 보수관리에 대한 만족도와 마찬가지로 관리비 부과내역에 있어도 자치관리방식보다 위탁관리방식에서 주민 만족도가 더욱 높은 것으로 나타났다.

<표 3-5> 관리주체별 관리비에 대한 주민 만족도

구 분	위탁관리		자치관리	
	빈 도	비 율(%)	빈 도	비 율(%)
매우 불만	6	1.7	7	4.7
불 만	46	13.2	54	36.0
보 통	202	58.0	68	45.6
만 족	88	25.3	20	13.4
매우 만족	6	1.7	1	0.7
계	348	100	149	100

그러나 관리주체별로 청소상태에 대한 주민 만족도를 비교한 결과 <표 3-6>과 같이 위탁관리방식에서는 조사대상자 중 62.5%가 만족하다고 응답하였고, 자치관리방식에서 만족하게 느끼고 있는 응답자가 54.7%로 나타났다. 또한 위탁관리에서는 불만을 느끼고 있는 응답자가 4.5%, 자치관리에서는 7.3%불만을 느끼고 있는 것으로 나타나 관리주체의 청소상태에 대한 주민 만족도가 자치관리보다 위탁관리가 높은 것으로 나타났다.

<표 3-6> 관리주체별 청소상태에 대한 주민 만족도

구 분	위탁관리		자치관리	
	빈 도	비 율(%)	빈 도	비 율(%)
매우 불만	3	0.8	0	-
불 만	13	3.7	11	7.3
보 통	115	32.9	57	38.0
만 족	208	59.4	72	48.0
매우 만족	11	3.1	10	6.7
계	350	100	150	100

다음으로 관리주체별로 관리주체에서 제공하고 있는 녹지시설관리 서비스에 대한 주민 만족도를 비교한 결과 위탁관리방식에서는 조사대상자중 63.5%가 서비스에 만족하고 있고, 자치관리방식에서는 51.7%가 만족하고 있다. 아울러 불만을 느끼고 있는 응답자가 위탁관리에서 6.9%, 자치관리에서는 9.4%로 나타나 관리주체의 녹지시설 관리서비스에 대한 주민 만족도에서도 위탁관리가 자치관리보다 높은 것으로 나타났다.

<표 3-7> 관리주체별 녹지관리실태에 대한 주민 만족도

구 분	위탁관리		자치관리	
	빈 도	비 율(%)	빈 도	비 율(%)
매우 불만	0	-	1	0.7
불 만	24	6.9	13	8.7
보 통	103	29.6	58	38.9
만 족	202	58.0	66	44.3
매우 만족	19	5.5	11	7.4
계	348	100	149	100

한편 관리주체에서 제공하고 있는 놀이터시설 관리서비스에 대한 주민 만족도를 비교한 결과 <표 3-8>과 같이 위탁관리방식에서는 조사대상자중 39.0%(13.7%)가 서비스에 만족하고 있고, 자치관리방식에서는 26.0%가 만족하고 있는 것으로 나타났으며, 불만을 느끼고 있는 응답자가 위탁관리에서는 13.7%, 자치관리에서는 12.7%로 나타나 관리주체의 놀이터시설 관리서비스에 대한 주민 만족도에서도 위탁관리가 약간 높은 것으로 나타났지만 다른 항목과 비교하여 큰 차이를 보이지는 않았다.

<표 3-8> 관리주체별 놀이터시설 관리서비스에 대한 주민 만족도

구 분	위탁관리		자치관리	
	빈 도	비 율(%)	빈 도	비 율(%)
매우 불만	5	1.4	7	4.7
불 만	43	12.3	12	8.0
보 통	165	47.2	92	61.3
만 족	133	38.1	36	24.0
매우 만족	3	0.9	3	2.0
계	349	100	150	100

앞에서 살펴본 바와 같이 자치관리방식보다 위탁관리방식에서 관리주체의 시설관리서비스에 대한 주민 만족도가 대체적으로 높은 것으로 나타났다. 자치관리방식은 주민들의 적극적인 참여를 유도하는 것이 쉽고 공동체 의식을 높일 수 있는 장점이 있다. 그러나 이러한 장점에 비해 관리업무에 대한 비전문화로 체계적이며 조직적인 관리가 미흡한 자치관리의 단점이 더 많이 부각되기 때문에 나타난 조사결과라고 생각된다.

2. 유지관리업무 및 관리비용

1) 안전관리

관리주체는 안전관리 계획을 수립해야 하며, 시설별로 안전관리책임자를 임명하여 책임점검을 하여야 하며, 안전관리 진단을 하여야 하고 그 결과를 문서로 작성, 보관해야 한다. 그 대상은 고압가스, 액화석유가스 및 도시가스시설, 중앙집중 난방시설, 발전 및 변전시설, 위험물저장시

설, 소방시설, 승강기 및 인양기, 연탄가스 배출기, 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조, 하수도, 옥상 및 계단 등의 난간, 우물 및 비상저수시설, 펌프실, 노인정 또는 어린이놀이터에 설치된 시설이다.

안전관리 진단기준으로써 정기진단은 해빙기진단, 우기진단, 월동기진단은 연 1회, 안전진단은 분기 1회, 위생진단 및 청소는 연 2회 이상이고, 수시진단은 노후시설, 위해 발생 우려가 있는 시설은 매분기 1회 이상 진단하여야 한다.

2) 하자보수

주택건설업자는 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위 내에서 이를 보수하고 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있으며, 하자보수 보증금을 예치하여야 한다. 하자보수 보증금은 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 예치하고, 그 예치증서는 사용검사신청서를 제출할 때에 사용검사권자에게 함께 제출하여야 하며, 예치시기는 입주자대표회의가 사용검사권자로부터 하자보수 보증금의 예치 명의를 변경을 받은 날부터 사업주체의 하자보수 책임이 종료된 때까지로 한다.

사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 때는 예치명의를 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 하며, 입주자대표회의는 사업자의 보수책임이 종료될 때까지 하자보수 보증금을 금융기관에 예치 보관해야 한다. 주요 하자보수 기간 및 보수 부위는 다음과 같다.

- 시설별 하자보수 책임 기간 : 주요시설 2~3년, 기타 시설 1년
- 내력구조부 : 기둥, 내력벽 10년, 보·바닥·지붕 5년

3) 유지관리업무

공동주택의 관리업무는 적절한 비용을 투입하여 지속적으로 보수·부품의 교체 및 개량을 시행함으로써 주택이 그 수명을 다할 때까지 기능과 안전을 확보해 주고, 쾌적한 주거환경에서 살아갈 수 있도록 제반여건을 조성해주는 종합적인 서비스 업무라고 할 수 있다.

따라서 관리업무는 단순히 건물뿐만 아니라 그에 부수되는 부대시설⁹⁾과 주차장, 어린이놀이터, 노인정과 같은 복리시설¹⁰⁾의 기능을 효과적으로 발휘할 수 있도록 함과 동시에 그 기능을 주택의 수명이 다할 때까지 유지 보전하기 위한 모든 행위라 할 수 있으며 크게 운영관리와 유지관리로 구분할 수 있다.

운영관리란 입주 및 퇴거관리, 임대료 및 관리비의 조정과 징수 그리고 입주자간의 공동생활을 원활하게 하는 생활관리를 의미하고, 유지관리란 부품의 교체, 보수 등을 통하여 건물의 기능유지와 수명을 연장하며 시설물에 대한 적절한 사전 사후 점검 등으로 입주자의 안전을 고려하는 관리로서 시설물 유지관리와 안전관리를 의미한다 하겠다.(한상삼, 2001)

대전지역을 중심으로 실시한 설문조사에서 관리주체가 제공하고 있는 아파트관리서비스 중에서 청소상태에 대한 입주민 만족도를 살펴보면

-
- 9) 부대시설은 주차장, 관리사무소, 담장, 대문, 옹벽, 축대, 안내표지판, 전기, 도로, 상하수도, 대피시설, 경비실, 조경시설, 공중전화, 보안등, 소방설비, 소방설비, 공동시청안테나, 가스공급시설, 공동저수시설, 공동저탄시설, 냉난방공급시설, 쓰레기수거시설, 오수정화시설, 분뇨정화시설, 공동주택 안의 도로 등을 말한다.(주택건설촉진법 제3조 6호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제4조)
- 10) 복리시설이라고 함은 어린이놀이터, 구매시설, 의료시설, 주민운동시설, 일반목욕장, 입주자집회소 기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.(주택건설촉진법 제3조7호)

전체 조사대상자 중 60.2%가 만족하고 있으며, 불만을 느끼고 있는 사람은 5.4%에 불과하여 대체적으로 관리주체의 청소관리 상태에 대해서는 만족하고 있는 것으로 나타났다.

<표 3-9> 청소관리상태에 대한 주민 만족도

구 분	빈 도	비 율(%)	누 계
매우 불만	3	0.6	0.6
불 만	24	4.8	5.4
보 통	172	34.4	39.8
만 족	280	56	95.8
매우 만족	21	4.2	100
계	500	100	

다음으로 관리서비스 중에서 녹지관리상태에 대한 주민 만족도를 살펴보면 전체 조사대상자 중 59.6%가 만족하고 있으며, 불만을 느끼고 있는 사람은 7.6%에 불과하여 관리주체의 녹지관리실태에 대한 만족도에서도 대체적으로 긍정적인 것으로 나타났다.

<표 3-10> 녹지관리상태에 대한 주민 만족도

구 분	빈 도	비 율(%)	누 계
매우 불만	1	0.2	0.2
불 만	37	7.4	7.6
보 통	161	32.2	39.8
만 족	268	53.6	93.4
매우 만족	30	6	99.4
무 응 답	3	0.6	100
계	500	100	

다음으로 관리주체의 시설관리서비스 중에서 놀이터시설 관리실태에 대한 주민 만족도를 살펴보면 전체 조사대상자 중 35.0%가 서비스에 대하여 만족하고 있으며, 불만을 느끼고 있는 사람은 13.4%를 보이고 있어 관리주체의 놀이터 관리에 대한 만족도에 있어서도 다소 긍정적으로 생각하는 것으로 나타났다.

<표 3-11> 놀이터 관리에 대한 주민 만족도

구 분	빈 도	비 율(%)	누 계
매우 불만	12	2.4	2.4
불 만	55	11	13.4
보 통	257	51.4	64.8
만 족	169	33.8	98.6
매우 만족	6	1.2	99.8
무 응 답	1	0.2	100
계	500	100	

다음으로 관리주체의 시설관리서비스 중에서 주차시설 관리에 대한 주민 만족도를 살펴보면 전체 조사대상자 중 48.0%가 서비스에 대하여 만족하고 있으나, 불만을 느끼고 있는 응답자가 23.0%를 보이고 있어 다른 시설관리서비스에 비교하여 주차관리 서비스의 질은 다소 떨어지는 것으로 나타났다.

<표 3-12> 주차시설 관리에 대한 주민 만족도

구 분	빈 도	비 율(%)	누 계
매우 불만	17	3.4	3.4
불 만	98	19.6	23
보 통	142	28.4	51.4
만 족	213	42.6	94
매우 만족	27	5.4	99.4
무 응 답	3	0.6	100
계	500	100	

다음으로 관리주체의 시설의 보수관리서비스에 대한 주민 만족도를 살펴보면 전체 조사대상자 중 41.4%가 서비스에 대하여 만족하고 있으나, 불만을 느끼고 있는 응답자가 16.2%를 보이고 있어 다른 시설관리 서비스와 비교하여 시설의 보수관리서비스의 질은 약간 미흡한 것으로 나타났다.

<표 3-13> 시설보수 관리에 대한 주민 만족도

구 분	빈 도	비 율(%)	누 계
매우 불만	15	3.0	3.0
불 만	66	13.2	16.2
보 통	209	41.8	58.0
만 족	196	39.2	97.2
매우 만족	11	2.2	99.4
무 응 답	3	0.6	100
계	500	100	

전체적으로 살펴보면 관리주체의 관리서비스 중에서 청소상태나 녹지 관리서비스에 대한 만족도는 매우 높고, 시설보수관리나 놀이터시설 관리서비스는 다소 미흡한 것으로 나타났다.

4) 공동주택 유지관리비용

(1) 관리비 부과실태 분석

공동주택 관리비는 일반관리비와 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비로 분류되고 있으며,¹¹⁾ 그외의 기타

11) 관리비의 구성내역(공동주택관리령 제15조 관련 별표3)

① 일반관리비

- 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험, 건강보험료, 국민연금, 식대 등 복리후생비
- 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접소요되는 비용
- 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기기료, 전화료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금등
- 피복비, 교육훈련비
- 차량유지비 : 연료비, 수리비 및 보험료등 차량유지에 직접소요되는 비용
- 보험료 : 화재보험료 등
- 기타 부대비용 : 관리용품구입비, 회계감사비, 입주자대표회의 운영비 기타 관리업무에 소요되는 비용

② 청소비

- 용역시에는 용역금액으로, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용

③ 오물수거비

- 용역시에는 용역금액으로, 직영시에는 오물수거 인건비, 피복비 및 오물수거용품비 등 오물수거에 직접 소요된 비용

항목은 공동주택관리령 제15조 제2항에 의해 전기료, 수도료, 가스사용료, 건물전체를 대상으로 하는 보험료 등을 징수 할 수 있고, 인양기 등의 사용료(공유부지 사용료 등이 해당됨)를 징수 할 수 있다.

아파트 관리비 부과실태를 살펴보면 한국소비자보호원에서 실시한 서울 및 수도권 아파트관리비 비교조사에서 관리비는 단지규모가 소규모일수록 관리비가 높게 나타나고, 단지규모가 커질수록 저렴해지는 것으로 나타났다. <표 3-14>에서와 같이 32평형 기준으로 300세대 미만에서는 83,170원, 300세대 이상 500세대 미만의 경우 82,828원, 500세대 이상 700세대 미만의 경우 78,023원, 700세대 이상 1000세대 미만의 경우 76,806원, 1000세대 이상 1500세대 미만인 경우 76,003원, 1500세대 이상인 경우 71,989원으로 단지규모가 커질수록 관리비가 절감되는 것으로 나타났다.

④ 소독비

- 용역시에는 용역금액으로, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용

⑤ 승강기 유지비

- 용역시에는 용역금액으로, 직영시에는 제부대비 및 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함

⑥ 난방비

- 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 동력전기료, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액

⑦ 급탕비

- 급탕유류대, 동력전기료, 급탕용수비

⑧ 수선유지비

- 보수용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 자재 및 인건비
- 정화조청소비, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비, 옥상방수공사비, 외부도장비등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반검사비

<표 3-14> 단지규모별 관리비 현황

(단위: 원)

구 분	평당관리비 평 균	32평형 환산금액	평당관리비 최저(A)	평당관리비 최고(B)	B/A
300세대 미만	2599.1	83,170	1761,8	3557.7	2.0
300세대 이상 -500세대 미만	2588.4	82,828	1681.3	3613.9	2.1
500세대 이상 -700세대 미만	2438.2	78,023	1806.9	3704.9	2.1
700세대 이상 -1000세대 미만	2400.2	76,806	1938.3	3216.7	1.7
1000세대 이상 -1500세대 미만	2375.1	76,003	1807.5	3521.2	1.9
1500세대 이상	2249.7	71,989	1553.0	3525.6	2.3

자료: 한국소비자보호원, 아파트 관리비 비교조사, 1999.

아파트 관리비 항목 중에서 인건비 다음으로 난방비가 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 난방공급방식은 지역공급방식과 중앙공급방식으로 구별할 수 있는데, 지역공급방식이란 열병합발전소 등에서 생산된 열을 일정지역 전체에 일괄 공급하는 방식이며, 중앙공급방식은 각 단지내 설치된 열공급 장치에서 온수나 고압의 증기를 배관을 통하여 단지내 가구에 공급하는 방식이다.

현재 대전지역에는 유성구 송강지역의 한마을아파트와 그린아파트 등 2개 단지 3,036가구가 유일하게 지역공급방식을 채택하고 있다. 지역공급방식을 채택하고 있는 아파트와 중앙공급방식을 택하고 있는 아파트의 난방비를 비교한 결과 중앙공급방식보다 지역공급방식의 난방비가 훨씬 저렴한 것으로 나타났다. 대전지역 공동주택 중 지역공급방식과 중앙공급방식을 채택하고 있는 아파트 4개 단지를 무작위로 선정, <표

3-15>에서와 같이 아파트관리비 중에서 난방비에 한해서 비교하여 보았다. 지역적인 특성이나 아파트 규모, 개별난방과 중앙난방, 난방온도 정도 등에 따라 다소간에 차이가 있겠지만, 32평형으로 환산 2001년 11월분 난방비 부과기준으로 지역공급방식 공동주택인 유성구 G아파트의 난방비가 30,908원, 중앙공급방식 공동주택인 대덕구 B아파트 74,269원, 유성구 S아파트 78,723원, 서구 L아파트는 79,047원으로 지역공급방식에 비해 중앙공급방식의 난방비가 최고 2.5배 정도 높게 부과¹²⁾된 것으로 나타났으며, 급탕비를 포함할 경우 더 큰 차이가 날 것으로 예상된다.

<표 3-15> 지역공급방식과 중앙공급방식의 난방비 비교표

(2001. 11월분 기준)

구 분	지역공급방식	중앙공급방식		
	유성구 G아파트	대덕구 B아파트	유성구 S아파트	서구 L아파트
평당단가	956.90	2299.36	2437.24	2447.28
32평 환산액*	30,908원	74,269원	78,723원	79,047원
가구수	1,830	1,735	980	1,632
비율(%)	100	240	254	256
연료	병커C유, 소각열	LNG	LNG	LNG

* 32.300평형을 기준으로 환산한 금액임

최근에 관리비를 둘러싼 각종 부조리 실태가 언론에 부각¹³⁾되면서

12) 난방시간이 많은 동절기 12월, 1월분 사용량을 기준으로 조사를 할 경우 더 큰 차이를 보일 것으로 전망된다.

13) 경찰청에서 '99년 3월18일 수사·내사중인 아파트관리의 비리사건은 모두 440여건에 이르는 것으로 나타났다. 아파트관리의 비리는 부녀회장이나 자치회장 등 주민

사회적인 관심이 집중되고 있다. 공동주택관리가 도입된 지 20여년이 지났지만 관리내용이 부실한 이유는 입주자의 무관심과 관리주체의 미성숙, 행정기관의 소홀한 지도·감독에 원인이 있다고 하겠다.

대전지역 조사대상 아파트의 관리비에 대한 주민 만족도를 살펴보면 전체 조사대상자 중 20.6% 정도가 관리비 부과내역에 대해 부정적인 인식을 갖고 있는 것으로 나타났다.

<표 3-16> 관리비 내역에 대한 주민 만족도

구 분	빈 도	비 율	누 계
매우 불만	13	2.6	2.6
불만	100	20	22.6
보통	270	54	76.6
만족	108	21.6	98.2
매우 만족	7	1.4	99.6
무응답	2	0.4	100
계	500	100	

그밖에 매월 아파트 수입·지출을 기록, 입주민들에게 보고하고 있는 현행 관리비내역서가 지나치게 어렵게 구성돼 있어 일반인들이 이해하기 어렵고, 각 아파트마다 관리비 내역서의 구성체계와 계산법이 달라 입주민들이 다른 아파트의 관리비 내역서와 비교·분석이 쉽지 않아 관리비에 대해 불신을 갖거나 무관심하게 되는 경우가 많다.

또한 부녀회사업 수익금, 임대수입, 고용촉진장려금 등 잡수입금을 공

대표에서부터 관리사무소 직원, 소장까지 망라되어 있으며 수법도 허위계산서 작성, 경리의 통장변조, 공사비 차액 및 보험 가입 커미션 챙기기, 관리비연체료 횡령 등 다양한 유형이 적발되었다.(중앙일보, '99. 3. 18)

개하지 않는 아파트도 많아 아파트 관리주체와 입주민 사이에 잦은 마찰이 자주 빚어지기도 한다(중앙일보, 2001.11.28).

(2) 특별수선충당금 적립 및 장기수선계획수립 실태분석

관리주체는 관리비 외에 특별수선충당금, 시설물의 안전관리에 관한 특별법에 의한 안전점검의 대가와 공동주택관리령 제15조 제6항에 의해 안전점검실시비용과 안전진단 실시비용을 별도로 징수하도록 되어 있다.

특별수선충당금은 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 입주자로부터 징수하여 적립해야 하는데, 적립대상은 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로 정하고 있다.

이는 사업주체가 공용부분과 부대시설 및 복리시설에 대해 수립한 장기수선계획에서 정한대로 공동주택의 사용검사후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하며 장기수선계획에 의해 사용하고 있는데, 장기수선계획이 수립되지 않은 공동주택의 경우에는 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비의 월별 금액을 합한 금액의 3~20%이하로 하되, 동 비용은 관리비와 구분하여 징수해야 하고, 사용절차는 관리규약으로 정하고 있다.

그러나 대부분의 공동주택 관리주체가 장기수선계획을 전혀 수립하지 않았거나 또는 수립한 경우에도 거의 형식적이어서 특별수선충당금을 주먹구구식으로 적립하고 있는 것으로 나타났다(한국아파트신문, 2001.11.18).

현행 공동주택 단지 중 법정 의무관리대상 단지는 장기수선계획을 의무적으로 수립하게 되어 있으나 상당수의 단지가 장기수선계획을 수립

되지 않거나, 형식적인 요건만 갖추어 놓은 상태로 현실적으로 장기수선계획에 따른 대규모 수선은 거의 이루어지지 않고 있는 실정이다.

특별수선충당금을 충분하게 적립하지 못해 정작 대수선이 필요할 때 새로 입주한 주민에게 막대한 비용을 요구해 이로 인한 갈등이 생기는 경우가 많다. 새로 입주한 사람 입장에서는 거액의 수선비용을 부담하는 것이 억울하고, 전에 살던 입주자는 내가 살집도 아닌데 굳이 수선비용을 내고 나가고 싶지 않는 까닭에 이러한 문제가 발생한다.

2001년 12월 현재 대전지역의 의무관리대상 공동주택 237개 단지 중에서 장기수선계획을 수립한 공동주택단지가 120개 단지이며, 미수립 공동주택이 117개 단지로서 의무관리대상 공동주택중 49.4%가 장기수선계획을 전혀 수립하지 않은 것으로 나타났다.

<표 3-17> 의무대상 공동주택의 장기수선계획 수립여부

(단위:단지)

구 분	관리대상 공동주택	장기수선계획		비고
		수 립	미수립	
계	237	120	117	
동 구	29	16	13	
중 구	46	25	21	
서 구	85	37	48	
유성구	35	23	12	
대덕구	42	19	23	

자료: 대전광역시 내부자료 2001. 12월 현재

한편 주택건설촉진법상 특별수선충당금, 안전점검 및 안전진단 실시비용을 소유자가 부담하도록 되어있으나 실제로는 세입자의 무지 또는 관리비 내역서 상으로 일괄적으로 부과되어 대부분 세입자가 부당하게 부담하는 경우가 많다(부산경실련, 2000).

3. 공동주택 관리행정서비스

그 동안 지방자치단체에서는 공동주택이 사유재산이라는 이유¹⁴⁾로 규제 및 지도감독에 머물렀으나 최근 아파트단지의 자치능력을 높일 수 있는 각종 정보제공, 공용시설물 보수지원, 표준관리규약 제정, 우수사례 공모 및 우수관리단지 선정 등 공동주택 관리 행정서비스 영역을 확대하고 있다.

1) 표준관리규약 제정 및 보급

공동주택 표준관리규약은 주택건설촉진법, 공동주택관리령, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에서 그 범위를 정하고 있으며, 광역단체장은 입주자 등의 보호와 주거생활의 질서유지에 필요한 범위안에서 표준관리규약을 정하여 행정지도의 지침으로 활용할 수 있다. 표준관리규약은 입주자대표회의와 관리주체, 입주자와 사용자, 입주자 상호간의 공동주택관리에 관한 전반적인 사항을 규정하고 있으며, 세부 내용 중에는 의무조항과 임의조항을 제시하여 의무조항은 준수하고 임의조항은 공동주택여건에 따라 탄력적으로 정하여 운용하도록 하고 있다(장영희, 2001).

대전시에서는 1999년에 표준관리규약을 제정(2000년 개정)하여 보급하였으며, 부산시와 인천시를 비롯하여 대부분의 광역단체들도 표준관리규약을 정하여 보급하고 있다.

14) 아파트 거주 주민들은 조세법률주의 및 조세형평주의에 의해 일반주택 거주민과 동일하게 세금을 내지만, '공공서비스 자금의 조달'이라는 조세기능에 따른 공공서비스에 차별을 받고 있다. 일반주택에 제공되는 공공서비스를 아파트 거주민들은 받지 못하고 있는데, 대표적인 예로 아파트 단지내 보안등을 비롯하여 보·차도의 유지, 놀이터관리, 상하수도 등을 들 수 있다(이세구, 2000).

2) 공동주택 분쟁조정위원회 운영

공동주택관리령 제9조2항에서는 입주자대표회의 구성·운영 등에 관한 분쟁, 관리비 운영 및 징수와 관련한 분쟁, 각종공사 및 용역발주와 관련된 분쟁, 사업주체와 입주자간의 하자보수에 관련한 분쟁, 관리주체와 입주자간의 분쟁, 공동주택의 민원해결을 위하여 조정이 필요한 사항 및 기타 공동주택관리와 관련한 분쟁 등에 있어서 주민들 스스로 해결하고 조정할 수 없는 부문에 대해 객관적인 입장에서 분쟁을 중재하는 역할을 수행하기 위해 공동주택분쟁조정위원회를 구성 운영하게 할 수 있도록 규정하고 있고, 분쟁조정위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정하도록 되어 있다.

부산시에서는 공동주택 관리 분쟁조정위원회 구성 및 운영조례를 만들어 각 구에 참고토록 하고 있고, 이러한 준칙에 의해 부산 서구 및 남구가 조정위원회 조례를 제정했으며, 그밖에 서울의 양천구, 송파구, 성동구, 인천 부평구, 군포시, 춘천시, 전주시 등에서도 관련조례를 제정하였다.

현재 대전시에서는 대전시 차원의 준칙안이 마련되지 못한 상태에서 서구에서만 2000년 8월 16일 공동주택분쟁조정위원회조례가 통과되었으나 위원의 선임 등 위원회 구성을 아직 마치지 못한 상태이며, 나머지 구는 조례조차 마련되지 못한 상태이다. 그러나 앞으로 분쟁조정위원회가 효율적으로 운영되기 위해서는 전문인력의 확보와 각종 분쟁에 대한 수사권의 확대 등이 마련되어야 하는 것이 과제로 남아 있다(주택관리사협회 대전지회 외, 2001).

3) 우수단지 선정사업

공동주택단지 거주민에 대한 서비스를 향상시키기 위한 방안으로 공동주택관리·운영에 대한 전반적인 평가를 통해 우수단지를 선정하여 인근단지로 확대 보급하는 전략이 필요하다.

경기도에서는 대한주택관리사협회, 주택관리업체, 주택공사 등 관계전문가로 평가위원회를 구성하여 3년 이상된 의무관리대상단지를 대상으로 공동주택단지의 행정업무, 기술업무, 물자절약 및 재활용, 대민업무를 중심으로 종합평가를 통해 살기 좋은 아파트를 선정하였으며, 서울시 양천구에서는 한마음공동체 아파트조성 평가계획을 수립하여 소관부서별 현장평가와 설문조사를 통한 공동주택단지의 관리규약 이행, 입주자대표회의 구성 및 운영, 관리비 절감, 시설물 유지관리, 입주민 화합, 쓰레기 분리수거 이행 등에 대한 평가가 이루어졌다.

대전시에서도 공동주택 우수관리단지 선정계획을 수립, 2001년 11월에 의무관리대상 215개 단지 중에서 각 구에서 1차 심사한 후 시에 추천된 11개 단지를 대상으로 관리일반, 시설유지관리, 공동체활동 등의 분야에 대하여 민관합동으로 구성된 심사위원회 에서 서류심사와 입주민 주거만족도 설문조사를 실시하여 우수단지 3개소를 선정하여 시상금 및 인증패 수여, 관계자표창장 시상식 등을 가졌다. 특히 심사과정에서 관리비 절감을 위해 노력한 사례 등 우수한 사례를 집중 발굴 인근 공동주택단지로 파급될 수 있도록 홍보를 하고 있다.

그러나 다양한 평가내용에도 불구하고 이를 뒷받침해주는 평가지표와 기준설정이 모호하여 평가자의 주관적인 판단에 의존하는 경우가 많고 또한 평가내용이 법적 의무사항과 다수 중복되어 있어 서류작성 등 평가대상기관의 준비시간이 많이 소요되는 문제점이 나타났다(장영희,

2001) 또한 우수단지에 대한 시상금¹⁵⁾ 지원액이 평가를 통한 관리주체의 질적 서비스 수준 향상 등 경쟁력을 제고시키기에는 미흡한 수준이다. 대전시에서는 2002년에도 공동주택 우수관리단지 인증제를 시행하기 위하여 예산액 11,200천원(시상금 9,000 평가위원 수당 700 인증패제작 1,500천원)을 확보하여 의무관리 대상 공동주택을 중심으로 평가를 실시하여 우수단지 3개 단지를 선정 표창 및 인증패를 수여할 계획을 갖고 있으며, 평가분야는 다음과 같다.

<표 3-18> 우수관리단지 인증 평가분야

구 분	평 가 요 소
투명하고 효율적인 관리	자치관리기구 운영, 시설관리, 관리비 절감 등
바람직한 공동체문화 형성	주민화합 행사, 공용공간 활용 등
환경 및 에너지 절약분야	녹지관리, 절수 및 절전시설 운영 등

4) 『살기 좋은 공동주택 관리요령』 책자 발간

대전시에서는 2001년 특수시책으로 공동주택의 바람직한 주거문화형성을 위해 담당공무원, 학계나 관계전문가, 시민단체 등의 자문을 받아 ‘살기 좋은 공동주택 관리요령’ 안내책자 1000부를 발간하여 아파트입주민과 입주자대표회의, 관리주체, 시·구·동사무소 민원실, 시민단체, 주택관리업체 등에 배부하여 시민들로부터 좋은 반응을 얻고 있다. 안내

15) 관련법이나 규정이 없어 예산 수립이 어려운 실정이며, 대전시에서는 2001년도 우수단지 아파트 3개 단지에 시상금을 각각 100만원씩 지원하였다.

책자의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다.

- 공동주택 관련 법령 소개 및 관리주체와 입주자대표회의 의무사항 등
- 공동주택관리 일반, 시설물 유지관리, 안전관리, 행위허가 등 관리주체가 알아야 할 사항
- 주민의 화합과 사회봉사 등 공동체 문화형성을 통한 유대감 확보방안

5) 공동주택 관리실태 지도·점검

공동주택 관리주체의 관련법령 이행실태 확인과 운영상의 제반 문제점을 도출하여 개선방안을 마련하기 위해 대전시에서는 연 2회 상·하기에 215개 의무관리대상 아파트를 대상으로 공동주택관리실태를 지도·점검하고 있다. 주요 점검내용은 공동주택 관련 법령 이행실태 확인, 관리주체의 설계도서·인수인계서·장비내역서와 입주자대표회의 운영 및 기타 서류 보관실태 점검, 시설물관리 및 안전점검 실시상태와 입주민 민원처리실태 등을 점검하고 공동주택 우수사례를 발굴하여 홍보함으로써 관리주체의 성실한 관리업무수행 능력을 제고시키고 투명한 관리문화 정착을 유도하고 있다.

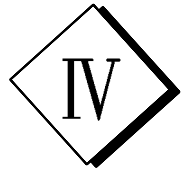
6) 공동주택 Cyber행정 강화

디지털시대에 시민의 다양한 공동주택 정보수요에 능동적으로 대응하기 위하여 대전시에서는 공동주택 One-Lin 상담체계를 구축하고 있다. 대전시 홈페이지에 「주택·정보마당」 사이트로 구축하여 공동주택 관련 정보를 체계적으로 신속하게 제공함으로써 공동주택관리행정의 신뢰도와 투명성을 높여나갈 예정이다.

<표 3-19> 「주택·정보마당」 사이트의 주요 내용 *

주택 · 정보 마당	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 공지사항 : 건축·주택관련법, 입법예고, 최신정보, 시책소개 ▷ Cyber 상담 : 공동주택관리, 건축·인허가, 옥외광고물 분야 ▷ 자 료 실 : 주택·건축·통계, 위원회 운영 ▷ 공동주택 : 공동주택관련 현황, 건축년도, 난방방식, 특별수선금 적립현황, 주요시설물 수선내역, 관리비 부과, 인근 편의시설 및 기관 ▷ 도시건축 : 건축허가 제한, 부설 주차장 관리 등 ▷ 도시경관 : 미관통제, 도시경관 관리, 건축물 정비등
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* 대전광역시 홈페이지(<http://www.metro.daejeon.kr/>)에 설치 예정



아파트 공동체운동의 현황 및 문제점

IV. 아파트 공동체운동의 현황 및 문제점

최근 아파트는 공동체운동을 전개해야 할 중요한 대상으로 부각되고 있다. 이는 무엇보다 아파트가 도시 지역의 가장 대표적이고 일반적인 주거 형태라는 사실에서 기인한다. 현재 도시 지역에서 아파트를 비롯한 공동주택의 주거 형태는 50%를 넘고 있고, 대도시의 경우 70%를 넘고 있다.¹⁶⁾ 본 절에서는 대전 지역의 지배적인 주거 형태가 된 아파트를 대상으로 공동체운동의 현황 및 특성을 진단하고, 이를 토대로 앞으로의 방향을 제시하고자 한다.

1. 아파트 공동체운동 현황

1) 전국 현황

아파트가 본격적으로 건립되기 시작한 1970~80년대는 재산 증식 수단으로의 소유 개념에 밀려 거주 개념에 따른 유지·관리 측면의 주거 생활 문제가 주목받지 못했다. 1988년에 이르러 서울 상계 지역과 목동 지역의 대규모 아파트 지구에 고층 아파트가 준공되고 입주하면서 하자 문제 등 아파트 주거 생활의 측면이 본격적으로 문제제기 되기 시작하

16) 우리나라의 주택 보급율 추이 변화 분석 자료에 따르면 1999년의 총주택 채고는 1,118만1천호로서 전국 평균 93.3%를 나타내고 있는데, 이들 채고 주택 가운데 아파트가 약 472만 가구로 전체의 약 42.2%를 차지하여 단독주택이 차지하는 42.1%를 최초로 상회하기 시작하였으며, 연립주택은 121만 가구(11%), 다세대주택은 46만 가구(4%)의 순으로 집계된 바 있다.

였다. 지방정부 차원에서는 우리나라 최초로 1991년 6월 서울 노원구 의회에서 ‘아파트 하자문제 대책특별위원회’가 구성되었다. 여기서는 특별위원회의 합동 점검을 통하여 아파트 주거 생활에 대한 문제점 적출과 개선 방향을 제시하였다. 같은 해 10월에는 서울 노원구에서 아파트 생활 시민 모임이 구성되어 주공아파트 땅 부족 문제에 대하여 소송을 제기하였고, ‘아파트 주거 생활 문제에 대한 판례 남기기 운동’ 등을 전개하였다. 그리고 1992년 광주 YMCA에서는 아파트 상담과 아파트 시민학교를 개설하여, 아파트 관리에서 한 걸음 더 나아가 공동체운동에 대한 논의를 시작하였다.

이와 같이 1990년을 전후로 하여 아파트 주민들이 주체가 된 공동체운동의 단초가 마련되었다. 그러나 아파트 안전 관리 문제, 노후화 문제 등이 주요 관심 내용으로, 근본적인 문제 해결이 아닌 관련 법령을 정비하는 수준에 머물렀다. 또한 하자 문제가 일부 해결되거나 담보 상태에 빠지면 주민 조직이 와해되고, 공동체운동을 펼치는 단체의 운영 문제 등이 겹쳐 운동의 지속성을 유지하지 못하였다.

그 후 1995년 7월 삼풍백화점이 붕괴되고 아파트 안전 문제가 제기되면서 아파트 주거 생활 문제가 다시 부각되었다. 각 지역 경실련, 녹색소비자연대, 녹색연합, 여성민우회, YMCA 등 시민단체에서도 “녹색아파트 만들기” 등의 명칭으로 아파트 강좌 등을 개최하기 시작하였다. 그리고 1998년 2월 참여연대 아파트공동체연구소가 창립되어 중앙 언론에 부각되면서 아파트 공동체운동의 전국적 기반이 조성되었다. 지방에서는 1997년 대구에서 아파트 생활문화연구소가 창립되어 활발하게 활동하고 있으며 대전, 순천, 부천, 전주, 안산, 광주, 고양, 수원, 인천, 부산 포항, 울산, 청주, 천안, 의정부, 광명, 김해, 창원 등의 지역 시민단

체에서 아파트 공동체운동에 많은 관심을 갖고 아파트 시민학교 등을 개최하였다.

특히 1999년은 우리나라 아파트 역사상 가장 획기적인 분기점이 되는 해가 되었다. 1999년 3~4월에 경찰청에서 아파트 부정 비리에 대하여 전국적으로 일제 수사를 단행하였다. 수사 결과 약 150여명을 구속하고 약 6000명 가까이 입건되는 상황이 발생하였고, 연일 매스컴의 초점이 되면서 아파트 입주민들에게 아파트 관리에 관심을 증폭시키는 계기가 되었다. 또한 1999년 3월에는 제2건국위원회 차원에서 지역 공동체운동의 일환으로 자원봉사자운동과 함께 아파트 공동체운동이 선정되었다. 즉 아파트 공동체운동 관련 사업에 정부 예산이 지원되기 시작하면서 공식적이고 적극적인 주목을 받게 되었다.

2) 대전 지역 현황

대전 지역의 경우는 시민단체를 중심으로 아파트 공동체에 대한 고민이 진행되어왔다. 가장 먼저 아파트에 대한 공동체적 관심을 제기한 것은 여성단체인 대전여민회였다. 1998년 대전여민회 주민자치위원회에서 아파트 공동체를 만들어 가기 위한 대중교육의 일환으로 ‘살기 좋은 아파트 공동체를 만들기 위한 시민학교’를 개최하였다. 시민학교에서는 ① 아파트 중심의 지역 하부 단위에서 여성들이 사회적 문제에 관심을 갖도록 동기 유발하기 위한 대중 교육 프로그램을 개설하고, ② 이미 다른 지역에서 선례가 되었던 프로그램을 도입하여 홍보하고, ③ 아파트 공동체운동에 대한 관심을 확산시키기 위해 실천 사례를 공모하였다.

아직도 대다수의 주민들이 이기적인 경향을 보이거나 아파트 전체의 살림살이에 무관심한 반응을 보이고 있는 상황에서도 150여명의 시민들이 시민학교에 참여하는 관심을 나타냈고, 지속적인 모임을 통해 서로의 관심사를 공동체 내로 확산시켜 나갈 것을 다짐하는 계기가 되었다.

시민학교는 가정의 문제가 사회문제로 얼마나 밀접하게 연관되어 있는지를 되짚어보게 하여 여성들이 ‘사회주부’로 발돋움하는 계기가 되었다. 이후 시민학교는 지역의 주민들이 살고 있는 거주 아파트로 찾아가 주부들을 중심으로 주민들과 직접적으로 만나고 대화하며 생활공동체를 모색하는 활동을 계속 펼쳐나가고 있다.

대전 지역 아파트 가운데 공동체운동의 모범이라고 할 수 있는 서구한우리 아파트의 사례를 살펴보자. 한우리 아파트의 공동체운동은 대전 지역에서 여성들이 이끄는 자치공동체의 모범적인 모델이 되고 있다. 한우리 아파트 주민 공동체는 기존의 부녀회가 자율적으로 활성화되어 도서실, 바둑 교실, 한문 공부방, 품앗이 자녀 공부방, 서예 교실, 종이 접기 교실을 운영하고 있으며, 이는 전적으로 자원 활동가인 주부들에 의해 운영된다. 또한 아파트 소식을 알려주는 회보를 발간하고, 주민 잔치, 나눔의 장터 등 다양한 프로그램을 만들어 주민들과 함께 실천하고 있다.

<표 4-1> 한우리 아파트의 공동체운동의 주요 프로그램

프로그램	운 영
도서실 운영	- 도서실 운영위원 30여명이 교대로 주 1회 주민들에게 도서를 대여하고 도서실을 학생을 위한 독서실로 개방 - 도서실 운영위원회 월례회를 통해 도서실 운영 전반에 관해 논의
바둑교실 운영	- 60여명의 초등학생과 중학생이 수강 - 외부강사 1명과 2명의 보조교사(부녀회원) 중심으로 운영
한문공부방 운영	- 부녀회와 노인회가 공동운영하며, 강사는 노인회에서 지원
회보 '한우리' 발행	- 부녀회의 운영을 상세하게 소개, 정보공유
주민잔치	- 부녀회, 노인회, 동대표의 3개단체가 공동 주최 - 노래자랑과 장기자랑 등 친목도모 프로그램
나눔의 장터	- 아나바다 운동의 일환으로 년 2회 알뜰장터 운영

대전YWCA와 대전환경운동연합은 대전여민회와 비슷한 시기에 아파트 공동체운동에 대한 고민을 시작하였다. 먼저 대전YWCA에서는 ‘사랑이 꽃피는 엘리베이터 만들기 운동’을 제안하여 현재까지 실천해오고 있다. 이 운동은 아파트 단지 내에서 주민들끼리 가장 많이 접촉하는 공간이 엘리베이터라는 점에 착안하여 활동을 시작하였다. 엘리베이터를 주민들 간에 정을 나누고 서로를 공동체의 성원으로 인식할 수 있는 공간으로 활용하자는 것이다. 이를 위해 엘리베이터 내부에 작은 게시판을 마련하여 각종 공지 사항을 비롯하여 주부들이나 어린이들의 시 소개 등의 장으로 활용할 것을 제안한다. 그리고 이러한 엘리베이터를 가꾸기 위한 자원봉사자를 교육하기 위하여 ‘사랑이 꽃피는 엘리베이터 나눔이 교육’을 수시로 실시하고 있다. 이 운동은 주민들이 시간이나 기타 자원의 측면에서 큰 투자없이 좋은 효과를 가져올 수 있다는 점에서

주민들이나 지역 사회로부터 좋은 반응을 얻고 있다.

대전환경운동연합은 단체가 표방하는 환경문제와 관련하여 아파트 공동체 문제에 접근하고 있다. 공동의 울타리를 갖고 사는 아파트 주민들이 살기 좋은 주거 환경을 가꾸는 일에 함께 참여함으로써 환경의 소중함을 일깨우고 공동체 의식을 함양코자 하는 것이다. 구체적인 활동 방향은 첫째, 녹지가 부족한 아파트 단지 내에 녹지공간을 조성함으로써 자연과 인간이 어우러지는 친환경적인 삶을 조성코자 함이고, 둘째, 단순하고 획일화된 정주공간을 동식물과 생태계가 공존하는 주거지로 바꿈으로써 도시건축과 공동주택문화를 바꾸는데 기여하고자 한다.

<표 4-2> 대전환경운동연합의 녹색아파트 만들기의 사업내용

사 업	내 용
안전하고 여유로운 보행자 공간 확보사업	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 보행자도로 노선 및 불합리한 구간 조사 - 아파트 보행자 안전에 대한 주민의식 조사 - 보행 동선과 차량 이동 동선 비교 분석 - 보행자 안전을 위한 보도턱, 안정봉 설치
아파트 단지 내 녹지공간 확충사업	<ul style="list-style-type: none"> - 주차공간과 단지 내 차량대수 비교 분석 - 아파트 단지 내 녹지공간 조사 및 면적 확인 - 기본 식생 조사 - 주민휴게시설 및 녹지에 대한 이용도 조사 - 주변지역과의 연계성 고려, 담장 허물기 가능지역 조사
아파트 정원가꾸기 사업	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 녹지공간의 동식물 관찰 및 조사 - 일층 화단 정원 가꾸기 주민과 함께 진행 - 다양한 식생이 공존하는 정원으로 가꾸기 - 아파트 벽면 녹화 검토 추진
기본 설계안 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 현장 실사 및 개선 설계안 마련 - 주민대표자회의를 통해 의견 수렴 - 주민투표에 의해 설계안 채택
꽃과 나비가 출렁이는 아파트만들기 주민축제	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 환경개선을 위한 주민 투표 후 설계안에 의해 녹지공간을 확충하는 주민축제 실시 - 11월 임업의 날에 시행 - 나무심기, 꽃심기, 주민동산 만들기, 백일장 등

실제 추진과정을 보면 유성구 샘물타운 아파트와 서구지역 아파트를 대상으로 한 사업을 예로 들 수 있다. 먼저 2000년 6월에서 12월에 걸쳐 유성구 샘물타운 아파트를 대상으로 한 녹색아파트 만들기 사업이 기획되었다. 샘물타운 아파트와 진잠타운 아파트 관리사무소에 담장(경계벽) 허물기, 1층 화단 가꾸기 사업을 제안하고 주민 설명회를 개최하였다. 그 다음 아파트 녹지화 사업 대상(시범 단지)으로 샘물타운이 선정되어 주거 환경 개선을 위한 현장 조사가 이루어졌다. 이후 아파트 관리사무소, 샘물타운 지역주민, 동대표회의가 참여하는 주민 설명회를 개최하고, 혜천대 조경과 교수에게 의뢰하여 ‘샘물타운녹지화기본계획’이 마련되었다. 그리하여 2001년 3월에는 녹지화 추진 실무 회의를 구성·운영하여 ‘샘물타운 녹지화기금 조성사업’, ‘샘물처럼 지속가능한 푸른공동체 만들기 1단계 사업’이 추진되었다.

내년도인 2002년에는 단계별 사업으로 ① 1단계 : 안전하고 친환경적인 보행 공간 조성사업/1층 화단 및 놀이, 운동 공간 녹지화 사업, ② 2단계 : 지상 주차장 일부 녹지대로 전환하기, ③ 3단계 : 아파트 담장(진잠타운과의 경계벽) 허물기 등이 추진될 예정이다. 다음으로 서구지역 아파트를 대상으로 해서는 2002년 5월에서 12월에 걸쳐 서구 지역 대단위 아파트 네 곳을 녹지화 대상아파트로 선정하여 녹색아파트 만들기 사업을 계속 추진할 예정이다.

대전환경운동연합은 이러한 사업을 통하여 ① 주민 참여 사업으로 주거 환경 보전에 대한 주민 의식을 향상시키고, ② 녹지화 모범 아파트 조성으로 이미 건설된 아파트 주거 환경 개선에 대한 모델을 제시하고, ③ 자발적인 주민 참여로 아파트 주거 환경 개선 문화를 확산하고, ④ 푸른아파트 조성으로 도심 녹지화 문제에 대안을 제시하고자 한다.

최근 들어서는 대전참여자치시민연대에서도 직접적인 공동체 운동은 아니지만 제도적인 측면에서 아파트 공동체운동의 기반을 마련하는 활동을 펼치고 있다. 2001년 대표적인 사업으로는 첫째, ‘아파트 전기관련 대책활동’을 들 수 있다. 아파트 전기료에 대한 문제제기를 하고 이어서 아파트 입주자, 주택관리사협회와의 지역 차원의 대책위원회를 구성하여 서명운동을 실시하였다. 대책위원회의 주요 활동으로는 아파트 전기료 손배 소송, 아파트 부당 전기료 인하를 위한 서명 운동(약 5만명), 대전 및 전국대책위원회 구성, 토론회 개최, 각종 간담회 개최 등의 활동을 통해 문제를 아파트에서 일어나는 문제에 대한 관심을 불러일으키게 하였다. 둘째, ‘공동주택분쟁조정위원회’를 도입하여 활동하였다. 공동주택 분쟁조정조례를 만들도록 되어 있음에도 불구하고 5개 구청에서는 도입 검토조차 하지 않아 분쟁조정조례 도입을 촉구하는 토론회를 개최하고, 지역 사회 현안으로 부각시켜 각 구청에 분쟁조정조례 제정을 촉구하였다. 이에 서구청의 경우 분쟁조정조례를 구청장 발의로 제정하였으며, 나머지 4개 구청에서도 현재 검토 중에 있는 것으로 알려지고 있다. 셋째, ‘러브호텔 대책 활동’이 있다. 둔산 지구에 난립하는 러브호텔에 대한 대책 활동을 긴급 현안 사업으로 추진하여 거리 캠페인, 거리 서명 운동, 플래카드 달기 운동 등의 다양한 활동을 통해 도시계획법상 지구 단위 계획을 변경시켜 더 이상의 러브호텔 난립을 방지하는 성과를 이루었다.

2. 아파트 공동체운동의 문제점

아파트 중심의 주거는 흔히 이웃간에 인사도 하지 않을 정도의 단한

문화가 중심이 되는 도시적 삶의 단면으로 인식되어 왔다. 이러한 상황에서 아파트 주거 생활에서 발생하는 제반 문제들의 해결을 위해 자발적인 참여에 기초한 공동체운동의 활성화는 매우 중요한 의미를 갖는다. 그러나 아파트 공동체운동은 아직도 하자 문제와 그 대응책, 또는 관리비 부정 문제와 절감 방법, 그리고 아파트 관리의 비합리적 운영으로 인한 갈등과 분쟁에 대한 단순 상담과 교육 정도에 머물고 있다. 그 이유는 무엇인가?

첫째, 가장 직접적이며 근원적인 원인은 주민들의 아파트에 대한 재산 증식 수단 위주의 소유 개념으로 인한 참여 의식과 공동체 의식의 부족이다. 다시 말해 아파트 생활은 직접적이든(자치관리) 간접적이든(위탁관리) 주민들이 의사 결정에 참여할 것을 요구하지만, 주민들 가운데 적극적인 참여 의사를 가지고 있는 경우는 매우 드문 실정이다.

아파트는 기본적으로 관리자와 주민 사이의 사적인 영역으로서 주민들이 자율적으로 공동 질서를 유지하기 위한 규율을 만들어내야 한다. 따라서 아파트와 관련된 공동주택관리령, 공동주택관리규칙 등 국가법은 단지 주민들이 자기 입법자로서 자치 규약을 스스로 만들어내도록 유도하는데 그 역할이 제한될 수밖에 없다. 당연히 아파트 질서는 국가법과 같은 외생적 규율보다는 아파트 주민들에 의해 자생적으로 제정된 자치 규약이 중심이 되어야 한다. 그러나 새로 준공된 아파트에 갓 입주한 주민들이 자치 규약을 스스로 제정한다는 것은 현실적으로 불가능하다. 그 결과 아파트를 건설한 사업 주체가 1년의 의무 관리 기간 동안에 관리를 위해서 제정한 관리 규약이 그대로 그 아파트 단지의 자치 규약이 되어 버린다. 더 나아가 사업 주체가 의무 사용 기간동안 직접 관리하기보다 위탁관리업체에게 위임하였을 경우, 그 후에도 그대로 위

탁 관리를 계속하는 실정이다. 그것은 일차적으로 관리 규약을 변경하기 위해서는 입주자 과반수의 동의라는 번거로운 과정을 거쳐야 하기 때문이다. 특히 위탁관리가 선호되는 이유는 대체적으로 입주자대표회의가 업무 부담을 지기 싫어하거나 대형사고가 생겼을 때 책임을 회피하기 위한 소극적인 태도에서 비롯된다. 모든 아파트는 관리령에 근거한 관리 규약에 따라 입주자대표회의 동대표와 관리 주체(관리사무소)를 두고 있지만, 이러한 제도적 장치들은 주민들의 적극적인 참여가 없이는 단지 형식적인 기관에 지나지 않게 된다.

둘째, 아파트 공동체를 만드는 과정에서 오늘날 추진되고 있는 사업 방식은 비교적 단기간에 참신한 프로그램을 가지고 사람들을 불러 모으고, 주민들의 관심을 일으키고, 자긍심도 갖게 하는 식이다. 이러한 진행은 출발점으로서 의미가 있는 것이다. 그런데 종종 그 프로그램은 한번 하고 끝내는 경우가 많다. 행사 당시에만 힘을 집중하고, 그것으로 그치는 일이 많았던 것이다. 아파트 공동체를 위한 사업은 그 다음으로 이어져 가는 출발점이어야 한다. 한 사업이 다음 사업을 불러일으키고, 결국 아파트 공동체를 실현해 가는 식으로 연결되어야 한다. 이는 아파트 공동체운동이 다양한 각 단지마다의 상황에 맞게, 장기적인 안목을 갖고 신중하게 그리고 창조적이고 고유한 형태로 추진되어야 한다는 점에서 보면 당연한 것이다.

셋째, 행정기관 특히 지자체의 측면에서 보면 아파트 단지의 지도·감독권을 가진 행정기관의 소극적 행정 행위의 문제를 들지 않을 수 없다. 특히 지자체의 소극적 행정 행위가 더욱 문제가 많다. 아파트 단지마다 하자 문제, 관리비 문제 등 여러 가지 아파트 주거 생활 문제가 발생하여 주민과 시공회사 또는 관리회사, 주민과 주민간에 갈등과 분

쟁이 끊임없이 일어나고, 민원도 많다. 그때마다 행정기관은 아파트 단지가 사유재산이라는 이유와 자율적 해결이라는 미명하에 방치하여 온 측면이 많다고 할 수 있다.

넷째, 주택 재고량의 절대 부족으로 인한 물량 위주 일변도의 주택정책에 따른 제도적, 법률적 측면에도 문제는 있다. 그동안 우리의 주택정책 당국자들은 원가 절감 측면의 건설에 치중할 수밖에 없는 여건에 처해있었다. 그래서 아파트의 유지·관리 측면에서 아파트의 특성을 이해하고 친환경적이며 살기 좋은 아파트 마을 문화를 건설하는 문제에는 관심을 가질 여력이 없었다.

이와 같이 아파트 공동체운동은 아직은 초보적인 단계로써 종합적이며 상호 유기적인 공동체운동으로 전개되지 못하고 있는 것이 사실이다. 이제 아파트 공동체의 장·단점을 다시 한번 냉정하게 평가하고, 아파트 공동체운동이 도시 공동체운동에 있어서 어떠한 매개고리 역할을 할 수 있는지 점검해야 할 시점이다. 따라서 아파트 공동체 운동의 실태와 그 가능성을 토대로 하여 새로운 도시 공동체운동의 전략이 세워져야 할 것이다.

3. 조사 결과

1) 이웃관계

조사대상의 아파트 단지에서의 이웃들 간의 관계를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 <표 4-3>의 아파트 주민들이 일상적으로 경험하고 있는 이웃생활의 종류를 보면 ‘대화 등 친목 도모’가 가장 높은 비중을 차지하

고 있으며, 그 다음으로는 ‘개인적인 문제 의논’, ‘아파트 공동문제에 대한 의논’ 순으로 나타난다.

<표 4-3> 이웃생활의 종류

(단위: %)

구 분	1순위	2순위	가중치 부여
아기, 집 봐주기	8.2	9.8	8.7
경조사 참석	2.8	9.4	5.0
생활용품이나 가사도구 등을 빌림	3.8	10.6	6.1
대화 등 친목도모	59.0	21.8	46.6
개인적인 문제 의논	13.4	22.8	16.5
아파트 공동문제에 대한 의논	6.4	17.2	10.0
기 타	2.6	3.0	2.7
무응답	3.8	5.4	4.3
계	100.0	100.0	100.0

주) 가중치는 1순위 2점, 2순위 1점을 부여 합산한 결과임.

이를 연령별로 나누어 살펴보면 모든 연령대에서 ‘대화 등 친목도모’와 ‘개인적인 문제 의논’이 높은 비중을 차지하는 것으로 나타난다 (<표 4-4> 참조). 이 두 가지를 제외하면 30세 이하의 연령대에서는 ‘아기, 집 봐주기’와 ‘생활용품이나 가사도구 등을 빌림’ 등이 중요한 이웃생활의 종류를 차지한다. 이와 달리 40세 이상의 고연령대에서는 ‘경조사에 참석’을 통한 이웃관계가 주를 차지한다. 다시 말해 이웃관계에 대한 욕구도 개인의 생애주기의 특성과 밀접한 연관을 갖고 있음을 알 수 있다.

<표 4-4> 연령별 이웃생활의 종류

(단위: %)

구 분	20세 이하	30대	40대	50세 이상
아기 집 봐주기	22.6	12.3	3.9	4.4
경조사 참석	-	1.0	4.6	5.6
생활용품이나 가사도구 등을 빌림	9.7	4.6	3.3	2.2
대화 등 친목도모	51.6	67.7	60.5	61.1
개인적인 문제 의논	3.2	10.8	19.7	16.7
아파트 공동문제에 대한 의논	12.9	3.6	7.9	10.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0

$$\chi^2 = 41.371 \quad p \leq .001$$

아파트 단지 내에서의 이웃생활은 주로 누구와 하고 있는가에 대한 조사결과는 <표 4-5>와 같다. <표 4-4>의 연령별 이웃생활의 종류에서 알 수 있듯이 아파트 내에서의 이웃생활은 다른 공동체생활과는 다른 특성을 나타낸다. <표 4-5>를 보면 주로 교류하는 이웃의 대상으로 '같은 동의 주민'들이 가장 많이 지적되었으며, 다음으로는 '자녀 친구의 학부모', '비슷한 연령대의 주민' 들의 순으로 나타난다. 대신 다른 공동체에서 중요한 구성 요소라고 할 수 있는 '비슷한 생활수준'이나 '같은 직장', '같은 종교' 등이 아파트 공동체에서의 이웃생활에서는 거의 영향을 미치지 않는 것으로 나타난다.

대부분의 공동체들이 성원들의 인적 구성이나 욕구에서의 동질성에 기초하여 구성되는 것과 달리 아파트 공동체는 정주공동체로서의 특성으로부터 직접적인 영향을 받는다. 즉 과거 공동체와 같은 강한 지역성은 아니라하더라도 동일한 아파트 단지 내에 머물고 있으면서 비슷한

생애주기에 놓여 있는 성원들간의 교류가 활발하게 이루어진다고 할 수 있다.

<표 4-5> 이웃의 대상

구 분	비 율(%)
같은 동의 주민	35.8
자녀 친구의 학부모	17.8
비슷한 연령대의 주민	15.8
같은 취미를 가진 주민	2.8
비슷한 생활수준을 가진 주민	4.2
같은 직장을 가진 주민	2.2
같은 종교를 가진 주민	8.6
거의 어울리지 않음	11.8
기타	1.0
계	100.0

<표 4-6>의 ‘이웃에 대한 의식’을 보면 대전 지역 아파트 주민들의 대부분은 이웃에 대해 긍정적인 의식을 가지고 있는 것으로 나타난다. ‘도움이 되는 이웃이 있어 의지가 된다’, ‘이웃과 정보교환이 된다’라는 항목에 대해서 아파트 주민의 절반 가량이 긍정적인 답변을 하였으며, ‘보통이다’라는 답변까지 포함하면 대다수의 주민이 이웃에 대해 긍정적인 생각을 가지고 이웃을 필요로 하는 것으로 나타난다. 따라서 공동주택이라는 특성으로 인하여 야기될 수 있는 ‘이웃이 있어 집안의 일들이 너무 노출된다’라는 항목에 대해서 절반 이상의 주민들이 그렇지 않다고 응답하였다.

<표 4-6> 이웃에 대한 의식

(단위: %)

문항	전혀 아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	매우 그렇다	계
도움이 되는 이웃이 있어 의지가 된다	3.0	6.0	40.6	42.2	8.0	100.0
이웃과 정보교환이 된다	2.8	8.4	40.2	45.4	3.0	100.0
이웃이 있어 집안의 일들이 너무 노출된다	8.8	52.8	27.2	10.0	1.0	100.0
이웃과는 속깊은 이야기를 하기에는 한계가 있다	3.0	9.0	32.0	49.8	6.0	100.0

그런데 보다 실질적인 이웃생활에 해당되는 ‘이웃과는 속깊은 이야기를 하기에는 한계가 있다’라는 항목에 대해서는 절반 이상의 주민들이 그렇다라고 응답을 하고 있어서 이웃에 대한 전반적인 긍정적인 인식과 대조적인 결과를 나타낸다.

바로 여기에 아파트 공동체의 근본적인 문제점이 있다고 할 수 있다. 아파트에 살면서 이웃에 대해 긍정적으로 인식하고, 이웃을 필요로 함에도 불구하고 이웃간의 교류가 일정한 범위를 넘지 못하는 한계를 갖고 있음을 나타내는 것이다. 다시 말해 도시에 살고 있는 아파트 주민들이 공동체를 필요로 하지 않는 것이 아니라, 공동체 운영이 효과적으로 운영되지 못하고 있음을 나타내는 것이다.

2) 주민자치활동

주민자치활동의 기초가 되는 것으로서 아파트에서 발생하는 문제에 대한 정보를 누구에게 들으며, 그 문제의 해결을 위해 누구와 의논하는지, 그리고 아파트에서 발생한 공동의 문제를 잘 해결하기 위한 효과적인 방법에 대한 조사결과를 살펴보자.

<표 4-7> 아파트 내에서의 정보취득의 대상

(단위: %)

구 분	1순위	2순위	가중치 부여
관리사무소 직원	11.0	11.4	11.1
아파트 게시판	18.8	28.0	21.9
반상회	12.2	13.8	12.7
이웃	28.4	19.0	25.3
통·반장	9.2	6.6	8.3
아파트 홈페이지	0.4	0.2	0.3
부녀회	1.4	1.8	1.5
신문·방송	2.0	1.8	1.9
아파트 소식지 또는 방송	16.2	15.6	16.0
시민사회단체	-	0.8	0.3
기타	0.2	0.8	0.4
무응답	0.2	0.2	0.2
계	100.0	100.0	

주) 가중치는 1순위 2점, 2순위 1점을 부여 합산한 결과임

먼저 <표 4-7>의 아파트 내에서의 정보 취득의 대상을 조사한 결과를 살펴보면 근처에 함께 살고 있는 ‘이웃’으로부터 정보를 얻는 경우가

가장 높게 나타난다. 그 다음으로는 ‘아파트 게시판’, ‘아파트 소식지 또는 방송’, ‘반상회’, ‘관리사무소 직원’의 순으로 나타난다. 여기서 열거된 내용들은 특별한 것이 아니다. 이는 아파트에서 생활하다 보면 일상적으로 접하게 되는 것들이다. 일상적으로 너무나 쉽게 접하는 것이기 때문에 형식적인 것으로 인식되어 아파트 공동체의 형성과는 무관한 것으로 평가되어 왔다. 이렇게 볼 때 ‘아파트 게시판’이나 ‘아파트 소식지 또는 방송’ 등은 오히려 공동체 형성을 위한 중요한 물적 기반으로 활용될 수 있다. 특히 한동안 정치적인 활동과 연계되어 부정적으로 인식되었던 ‘반상회’는 아파트 주민들끼리 얼굴을 맞대고 정보를 교환할 수 있는 거의 유일한 창구라는 점에서 긍정적으로 검토할 필요가 있다.

<표 4-8> 반상회 실시 횟수

구 분	비 율(%)
매월 실시	50.2
거의 매월 실시	5.6
특별한 안건이 있는 경우	32.8
전혀 하지 않음	11.4
계	100.0

아파트 주민들이 정보를 얻는 창구의 역할을 하는 동시에 주민들이 직접 참여할 수 있는 열린 조직으로서 반상회의 의미에 대하여 살펴보자. 먼저 <표 4-8>의 반상회 실시 횟수를 보면 조사대상 전체의 56%의 주민들이 ‘거의 매월 실시’하는 것으로 응답하였다. ‘특별한 안건이 있는 경우’에 실시하는 33%를 포함하면 여하튼 아파트 단지 내에 문제가 발생할 경우 89%에 해당하는 대다수의 주민들이 반상회를 개최하는 것으로 나타난다.

<표 4-9> 반상회 개최 시 세대의 참여도

구 분	비 율(%)
80% 이상	22.8
50% 이상	33.6
30% 이상	27.2
20% 이내	5.0
무응답	11.4
계	100.0

<표 4-9>를 보면 반상회를 실시할 경우 참여율 역시 절반 이상을 차지하고 있어서 반상회가 실질적인 주민자치 조직으로서의 의미를 갖는다고 할 수 있다. 도시 지역 주민들의 지배적인 주거 형태인 아파트가 공동체로서의 의미를 갖지 못하는 것으로 부정적으로 인식되는 상황을 고려할 때 반상회 조직의 활용은 아파트 공동체를 활성화시키는 중요한 하나의 방안이 될 것이다.

특히 <표 4-10>의 관리 주체별 반상회 빈도를 보면 반상회가 갖는 의미를 더욱 뚜렷하게 확인할 수 있다. 반상회를 거의 매월 실시하는 비율을 보면 ‘자치관리’(82.7%)가 ‘위탁관리’(44.3%)에 비하여 월등히 높게 나타난다. 자치관리의 경우 반상회 활동을 활발하게 하기 때문에 특별한 안건이 있는 경우에 따로 모임을 소집할 필요가 없으며, 오히려 위탁관리는 일상적으로 반상회를 실시하지 못하기 때문에 ‘특별한 안건이 있는 경우’에 반상회를 소집하는 비율이 41%로 자치관리에 비해 높게 나타난다.

<표 4-10> 관리 주체별 반상회 빈도

(단위: %)

	위탁 관리	자치 관리
매월 정기적으로 실시	38.9	76.7
거의 매월 실시	5.4	6.0
특별한 안건이 있는 경우	40.9	14.0
전혀 하지 않음	14.9	3.3
계	100.0	100.0

$$\chi^2 = 65.284 \quad p < .001$$

이는 자치관리와 위탁관리의 장·단점을 논하기에 앞서 아파트 공동체를 실현하는데 있어서 주민들의 자발적인 참여가 가장 중요한 토대가 됨을 의미하는 것이다. 무엇보다 반상회는 아파트의 전반적인 관리 및 운영에 대하여 주민들이 직접 대면하여 의견을 나눌 수 있는 장이라는 점을 고려할 때, 위탁관리의 경우에도 반상회를 활성화시킬 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

<표 4-11> 아파트 모임(부녀회, 동호회 등)에 가입 여부

구 분	비 율(%)
가입해 있다	10.6
가입해 있지 않다	89.4
계	100.0

다음으로 주민들이 반상회 외에 아파트 내의 모임에 참여하고 있는지를 여부를 조사하였다. <표 4-11>을 보면 대다수 주민들이(89%) 아파트 내 모임에 참여하지 않는 것으로 나타난다.

<표 4-12> 관리 주체별 모임 가입 여부

(단위: %)

	위탁관리	자치관리
가입해있다	13.4	4.0
가입해 있지 않다	86.6	96.0
계	100.0	100.0

$$x^2 = 9.850 \quad p < .005$$

이것을 ‘관리 주체’와 ‘정주기간’으로 세분해서 살펴보자. 먼저 <표 4-12>의 관리 주체별 모임 가입 여부를 보면 자치관리가 위탁관리에 비하여 아파트 내의 모임에 대한 참여도가 오히려 낮게 나타난다. 위탁 관리에서 13%의 주민들이 모임에 참석하는 것으로 나타나는 것과 달리 위탁관리에서는 단 4%의 주민들만이 참여하는 것으로 나타난다. 이는 <표 4-10>의 결과와는 대조적인 것으로 아파트 관리에 대한 자발적인 참여와 아파트 내에서 이루어지는 각종 모임에 대한 참여도는 다르게 이루어짐을 나타낸다.

반면에 <표 4-13>의 정주기간별 모임 가입 여부를 보면 정주기간이 증가할수록 모임에 참여하고 있는 비율도 증가하는 것으로 나타난다. 이는 한편으로 당연한 것으로 보인다. 그러나 아파트를 중심으로 한 인구의 잦은 이동을 고려할 때 현재 아파트 내에서 이루어지는 모임들은 정주기간이 짧은 주민들이 참여할 수 있는 성격의 조직들은 상대적으로 적은 것을 나타내는 것이기도 하다. 정주기간이 길어지면 자연스레 자신이 살고 있는 아파트에 대한 애착도 커지기 때문에 이들을 중심으로 한 공동체 활성화는 오히려 용이하다고 할 수 있다. 현재와 같은 주민

들의 잦은 이동을 개별적으로 저지할 수 없는 상황에서 보다 중요한 것은 잦은 이동 속에서도 주민들의 참여를 촉발시킬 수 있는 구체적인 방안을 마련할 필요가 있다. 또한 이동이 잦은 세대의 경우 대부분 젊은 연령층으로서 어린 자녀들을 돌보고 있는 특성이 있으므로 이러한 특성들을 수용할 수 있는 방안이 마련되어야 할 것이다. 그리고 이러한 젊은 세대들의 상당수는 자가가 아닌 세입자일 가능성이 크므로 세입자들이 짧은 기간동안 살면서도 입주와 동시에 아파트 공동체의 일원으로서 소속감을 가지고 참여할 수 있는 방안 마련이 필요하다.

<표 4-13> 정주기간별 모임 가입 여부

(단위: %)

	1년 미만	1~3년	4~6년	7년 이상
가입해 있다	3.6	5.9	12.0	18.3
가입해 있지 않다	96.4	94.1	88.0	81.7
계	100.0	100.0	100.0	100.0

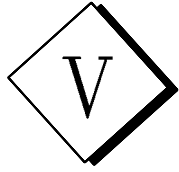
$$x^2 = 13.285 \quad p < .005$$

그렇다면 아파트 주민들의 대다수는 왜 모임에 참여하지 않는 것인가? 반상회에는 주민의 절반 이상이 참여하고 있음에도 불구하고 아파트 부녀회나 동호회 등의 모임에 참여율은 왜 그렇게 크게 떨어지는가? <표 4-14>를 보면 무엇보다도 ‘관심이 없어서’가 39%로 가장 높은 비중을 나타내며, 그 다음으로는 ‘시간적인 여유가 없어서’라고 응답한 비율이 32%를 차지한다. 여기서 ‘관심이 없어서’라고 응답한 주민들은 그야말로 아파트 내에서 익명의 개인으로서 살아가는 사람들일 것이다. 그리고 이들은 이러한 모임이 자신의 생활과 무관한 것으로 이해하기

때문에 당연히 참여하지 않는다. 아파트 공동체운동이 전개되는데 가장 큰 어려움이 바로 이러한 주민들의 무관심일 것이다. 다음으로 ‘시간적인 여유가 없어서’라고 응답한 주민들은 참여할 의사는 가지고 있으나 시간적인 문제로 참여할 수 없는 경우를 가리킨다. 아파트 공동체운동이 적극적으로 참여를 독려할 수 있는 층이 바로 이층이다. 따라서 이러한 시간적인 제약을 가지고 있는 주민들이 참여할 수 있도록 주말이나 휴일 등의 시간대를 이용한 가족 단위의 프로그램이 마련될 필요가 있다. 그 다음으로 ‘모임이 있는지 잘 몰라서’, 또는 ‘경제적인 여유가 없어서’라고 응답한 주민들에 대해서 다양한 프로그램의 개발을 통해 참여를 격려할 수 있을 것이다.

<표 4-14> 아파트모임에 가입하지 않은 이유

구 분	비 율(%)
가족이 좋아하지 않아서	1.8
경제적인 여유가 없어서	3.4
모임이 있는지 잘 몰라서	7.8
시간적인 여유가 없어서	32.0
관심이 없어서	39.4
다른 사람과 마음이 안 맞아서	1.2
기타	3.8
무 응 답	10.6
계	100.0



공동주택 관리를 위한 지방정부의 역할

V. 공동주택 관리를 위한 지방정부의 역할

1. 공동주택관리의 효율성 제고방안

1) 공유시설 개·보수비 지원

대전 시민의 60% 이상이 공동주택에 거주하고 있어 아파트가 보편적인 주거수단이 되고 있다. 그러나 당연히 지방자치단체나 공공기관이 담당해야 할 공공서비스 업무를 아파트 관리주체에 맡김으로써 그에 대한 비용을 사실상 입주자에게 부담하는 문제점을 안고 있다.

예를 들면 아파트단지 안의 도로 및 가로등 유지보수, 청소, 오수정화 시설, 어린이놀이터 등 시설물의 유지관리업무도 당연히 지방자치단체가 담당해야 할 부분을 주거형태가 아파트라는 이유로 입주자에게 부담시키는 것은 형평성에 맞지 않는 문제가 제기되었다.

또한 안전관리, 질서유지 업무도 지자체나 경찰서, 소방서 등에서 담당해야 할 업무를 아무런 힘이 없는 관리주체에 맡기는 것은 실효성이 없다. 아파트는 더 이상 특수계층이 사는 주거공간이 아닌 보편적인 주거형태를 감안하면 단독주택과 형평성을 유지하도록 지방정부의 적극적인 행정지원이 필요하다. 최근 서울 송파구청에서 구청 예산으로 잠실 5단지 아파트 단지 내 보도블럭 교체 공사를 시행한 것이 대표적인 사례라고 할 수 있다(한상삼, 2001).

한편 우수관리단지로 선정된 아파트에 대한 지원도 시상금보다는 이를 시설 개·보수비를 지원해주는 방향으로 검토할 필요가 있다. 대전 시에서 2001년도 우수관리단지로 선정된 3개 단지 아파트에 지원된 시

상금이 각각 100만원씩¹⁷⁾에 불과하여 다른 아파트단지로 파급효과가 미흡하다. 따라서 노인정과 같은 복리시설이나 부대시설 개·보수시 입주자들이 부담하고 있는 수선유지비나 특별수선충당금 대신 시설 개선비를 제공하여 인센티브로서 효과를 높이는 방안을 검토할 필요가 있다. 또는 시상금으로 아파트 건물도색이나 디자인을 통해 도시경관을 아름답게 가꿈으로써 사회적인 기여도를 높이는 것도 바람직한 방안이 될 수 있다.

2) 의무관리대상 주택의 확대

의무관리대상 공동주택이 300세대 이상인 공동주택과 150세대 이상으로 승강기가 설치된 주택, 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로 한정되어 있어 그 외의 주택은 체계적인 관리가 되고 있지 않다.

또한 상업지역 또는 준주거지역에서 건설되는 주상복합건물은 연면적 대비 최고 90%가 주거용으로 건축되고 있어 실제적으로는 공동주택과 같은 용도로 사용되고 있으나, 사업승인대상에서 제외되었다는 이유로 의무관리대상에서 제외된다. 의무관리 대상에서 제외된 공동주택은 기술인력 확보나 회계감사의 의무, 관리비 구성 및 산정방법, 특별수선충당금의 적립 및 장기수선계획의무 등의 규정이 적용되지 않아 최소한의 관리업무도 이루어지지 않는다.

대전지역 공동주택 중 의무관리대상에서 제외된 공동주택 거주 가구

17) 2001년도 우수관리단지로 선정된 둔산동 크로바아파트의 경우 시상금 100만원으로 고무장갑 1개씩을 구입 단지 내 각 세대에 지급하였다.

수가 50,144가구 21.6%에 이르고 있는 점을 감안하여 의무대상 공동주택을 확대해 나갈 필요가 있다.

아파트관리비는 단지규모가 소규모일수록 관리비가 높게 나타나고, 단지규모가 커질수록 저렴해지는 것을 살펴보았다. 따라서 소규모 공동주택은 인근 단지와 공동으로 관리하도록 지도하여 관리비를 절감해나가는 방안을 검토하여 권장해 나갈 필요가 있다.

일반관리비에서 인건비가 차지하는 비중이 가장 높은 것을 감안하면, 원격제어시스템이나 통합경비를 채택하는 방안도 관리비를 줄이는 방법이 될 수 있다. 초기 설치비용이 많이 들지만 장기적으로는 아파트 경비원을 채용하여 지출되는 인건비를 줄여 관리비를 절감할 수 있는 효율적인 방안이 될 수 있다

3) 아파트 표준관리비 부과내역서 개발 및 보급

아파트 관리비 표준안을 개발하여 보급할 필요가 있다. 관리비 표준안을 개발하여 정기적으로 관리비 부과실태를 조사하여 아파트 관리비 부과내역서를 최대한 알기 쉽고 상세하게 기재함과 함께 입주자들에게 통일된 양식의 부과내역서를 제공함으로써 이사를 하더라도 동일한 관리비 부과내역서를 받아볼 수 있게 하여 상호비교가 용이하다. 이로 인해 아파트 관리비 부과내역서의 투명성이 확보됨은 물론이고 한 걸음 더 나아가 주민들이 신뢰할 수 있는 아파트 관리문화의 정착에도 큰 도움이 될 것이다. 부산경실련 아파트주거센터에서는 대한주택관리사협회와 공동으로 실무자회의 및 공청회 등을 거쳐 아파트 표준관리비 부과내역서를 연구하여 제시한 바 있다.

표준관리비 부과내역서가 보급되어 각 단지에서 시행된다면 관리회계

의 표준화도 어느 정도 이루어질 것으로 기대된다. 현재 각 아파트의 회계처리는 단지마다 조금씩 다르나, 표준 부과내역서가 통일적으로 시행된다면 적어도 해당계정과목의 내용이 동일하므로 관리회계의 표준화가 가능할 것이다(부산경실련, 2001).

아울러 대전지역을 대상으로 표준화시킨 아파트 관리비 부과내역서를 개발하여 전국 아파트 관리비의 가이드라인(guide line)을 설정할 수 있는 지표로 활용될 수 있으며, 이는 아파트주민의 아파트 관리 참여의식을 고취시켜 공동체 문화의 기반조성에도 일조할 것으로 기대된다.

4) 아파트 관리비 감사기능 강화

관리주체가 주민으로부터 불신을 받는 이유는 아파트관리비가 투명하게 집행되지 않기 때문이다. 주민 전체를 위한 관리비가 적정하게 집행되지 않고 일부의 이익으로 돌려진다면 이는 곧 주민들에게 재산상의 손실을 줄뿐 아니라 시설의 노후화를 초래한다는 점에서 심각한 문제라고 할 수 있다. 앞으로 관리비 집행에 대한 심의와 감사가 적절하게 이루어지기 위해서는 아파트관리비를 전문적으로 감시하고 실사할 수 있는 전문기관의 설치 또는 자치단체의 공동주택 지도·감독 전담부서가 신설되는 것이 필요하며, 이를 통해 많은 단지의 관리비 비교가 가능하게 된다면 관리비 비리문제도 쉽게 해결할 수 있을 것으로 보인다(www.apartnetwork.com).

또한 아파트마다 구성되어 있는 ‘입주자대표회의’를 활성화시키는 방안도 아파트관리비의 투명성을 높이는데 큰 역할을 할 수 있다. 아파트 주요사안은 반드시 대표회의의 결의를 거쳐 관리소장이 이를 토대로 기안하면, 대표회의에서 선출된 총무와 회장이 검토 후 결재를 해야 추진

이 된다. 이러한 제도가 있는데도 문제가 발생하는 것은 대표의 자질과 미숙한 운영 때문이다. 서로 대표가 되기를 꺼리다 보니 놓고 있는 노인층이나 주부들이 몇 개월씩 교대로 입주민 대표로 참여하는 경우가 많다. 이런 와중에 불필요한 경비가 지출되어 입주민 부담이 늘어나고, 그런 헛점을 이용한 거래처와의 비리 문제가 생길 수 있다.

아울러 대표회의에서 결의된 내용이나 관리사무소에서 추진되고 있는 주요 업무내용을 포함하여 주민들의 건의사항과 기타 투고내용을 정기적으로 주민에게 공개한다면 이런 의혹과 불신감을 없애고 주민 참여의식을 높일 수 있는 계기가 될 것으로 보인다.

이를 위해서는 아울러 자치단체의 행정지원 인력을 확충해야 한다. 현재 대전시청에서는 공동주택관리업무의 지도·감독과 주택관리사(보) 관리업무, 우수관리단지 선정, 아파트시민학교 운영업무 등을 공무원 1명이 담당하고 있다. 담당공무원 1명이 대전시 전체 주택의 67%에 달하는 공동주택관리업무를 지도·감독하기가 어려운 실정이므로 행정지원인력을 확대 배치하여 공동주택 행정지원업무가 효율적으로 이루어져야 하겠다.

5) 지역공급방식 확대 보급

아파트관리비에서 인건비 다음으로 가장 높은 비중을 차지하는 부문이 난방비라고 할 수 있다. <표 3-15>에서 살펴본 바와 같이 중앙공급 방식에 비해 지역공급방식의 난방비가 훨씬 저렴한 것으로 나타났다. 아파트관리비를 절감하기 위해서 지역공급방식을 확대 보급하는 방안을 모색할 필요가 있다.

비록 초기 투자비는 많이 들지만 난방비를 줄일 수 있기 때문에 장기적으로는 이익이다. 중앙공급방식을 지역공급방식으로 변경할 경우 기존의 중앙보일러시설을 철거하여 주민을 위한 새로운 복지공간으로 활용할 수도 있다. 지역주민의 반발에 직면하여 열병합발전소에서 소각로 시설 확충 등에 어려움을 겪고 있지만, 관리비에서 높은 비율을 차지하고 있는 난방비를 절감하는 방안으로 환경친화적인 지역공급방식을 확대 보급하는 방안을 적극 모색할 필요가 있다.

<표 5-1> 지역공급방식의 난방시설 설치비용

구 분	적 용 범 위		금액(㎡당)	비 고	
신 축 공동주택	지역공급방식을 설치할 경우	전용면적 60㎡ 이하	15층 이하 16층 이상	11,400원 11,320원	
		전용면적 60㎡ 초과, 85㎡ 이하	15층 이하	11,450원	
			16층 이상	11,320원	
		전용면적 85㎡ 초과	15층 이하 16층 이상	11,690원 11,560원	
기존 공동주택에 지역공급방식을 설치할 경우			6,980원		

자료: 에너지관리공단 내부자료, 2001.

6) 장기수선계획 및 특별수선충당금의 현실화

현행 공동주택 단지 중 의무관리대상 단지는 장기수선계획을 의무적으로 수립하게 되어 있으나 상당수의 단지가 장기수선계획을 수립되지 않거나, 형식적인 요건만 갖추어 놓은 상태로 현실적으로 장기수선계획에 따른 대규모 수선은 거의 이루어지지 않고 있는 실정이다.

공용부문에 대한 관리공개념을 정착하기 위해서는 장기수선계획의 의

무화와 그에 따른 특별수선충당금의 부과가 불가피하다. 공동주택관리를 위한 장기수선계획을 제대로 세우고 특별수선충당금을 현실화해야 할 필요가 있다.

상당수의 아파트에서는 특별수선충당금을 최소한의 금액만 적립함으로써 공동주택의 노후화 방지 및 수명연장을 위한 대책이 되지 못하고 있다. 갑자기 큰 하자보수공사를 할 경우 목돈 마련의 어려움을 덜고자 도입된 특별수선충당금은 적립금액이 적기 때문에 실효성을 거두기 어렵다. 대부분의 입주자들은 특별수선충당금을 비롯하여 관리비를 적게 부담하는 것이 아파트관리주체가 일을 잘한다고 생각한다. 그러나 우리나라는 외국에 비해 하자 부실공사가 많고 시설의 노후화가 가속화되고 있는 점을 고려하면 특별수선충당금은 위험한 사고를 사전에 방지하는 안전장치나 다름없다. 특별수선충당금을 적정수준으로 확보하기 위해서는 부과금액을 현실화시키는 방안이 필요하다.

참여연대에서는 장기수선계획이 수립되기 전까지 특별수선충당금 적립비율을 5%로 하되 매년 1%씩 연차적으로 20%가 될 때까지 증가시키는 방안을 제시하고 있다. 참여연대의 모범관리규약 중 특별수선충당금의 적립규정(제66조)을 살펴보면 매월 세대별로 부담해야 할 특별수선충당금은 제65조의 규정에 의거 수립하는 장기수선계획에서 정하는 바에 의하며, 특별수선충당금은 다음과 같이 산정하는 것이 바람직하다는 견해를 제시하고 있다.

$$\text{※월간 세대별 특별수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비총액}}{\text{충분양면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대별 분양면적}$$

그 밖에 공동주택의 대규모 수선비용 부족분에 대하여 국민주택기금

으로부터 장기저리융자제도를 도입할 필요가 있다. 지금까지는 주택의 양적 공급을 위해 국민주택기금이 활용되어 왔으나 앞으로는 공동주택의 대규모 수선을 포함한 주택의 질적 보존까지 그 활용범위가 확대되어야 할 것이다.

7) 공동주택분쟁조정위원회 구성 및 운영

최근 공동주택에서는 사업주체와 입주자대표회의간의 하자에 관한 분쟁, 입주자대표회의의 구성·운영에 관한 분쟁, 그리고 위탁관리업체와 입주자 대표자간에, 관리주체와 입주자간의 분쟁, 기타 공동주택관리와 관련된 갈등과 마찰이 자주 발생하고 있으나 이러한 분쟁을 적절하게 조정할 제도나 기구가 없다.

공동주택관리령 제9조의 2에서는 시장 등은 공동주택 등의 관리와 관련한 분쟁의 조정에 관한 자문에 응하게 하기 위하여 분쟁조정위원회를 구성·운영할 수 있으며, 이에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다고 규정되어 있다. 분쟁조정위원회의 통일성 및 전문성을 확보하기 위하여 대전광역시 차원의 공동주택분쟁조정위원회 구성 및 운영에 관한 준칙안을 마련하여 각 기초자치단체가 이를 참조할 수 있도록 해야 한다. 아울러 분쟁조정위원회의 위원은 건축사, 담당 공무원, 관련학과 교수, 주택관리사, 변호사, 세무사, 회계사 등 전문성을 가진 사람들이 폭넓게 참여하여 위원회를 활성화시켜 나가는 방안도 함께 모색해야 한다.

2. 아파트 공동체운동의 실천 과제

우리나라 아파트는 다른 나라에 비하여 대단위 공동소유 사유지 형태의 고층아파트로 구성되어 있는 특징이 있다. 이는 아파트 공동체문화 형성의 결정적 어려움이 되었다. 그러나 이와 같은 특성은 앞서 살펴보았듯이 동전의 양면과 같아 어려움과 가능성을 동시에 갖는다. 왜냐하면 아파트 입주자 등이 마음먹기에 따라서는 얼마든지 누구의 간섭도 받지 않고 개성있고 독창적인 모범 단지를 형성할 가능성이 훨씬 높기 때문이다. 그리고 그 파급효과는 삶의 질 향상에 광범위하게 영향을 미칠 것이다.

1) 주민활동 프로그램 실시

아파트 공동체운동의 활성화 방안에 대하여 살펴보기에 앞서서 대전 지역의 아파트 주민들이 공동체 구성원으로서 어떠한 태도를 가지고 있으며, 주민들의 입장에서 원하는 것은 무엇인지 살펴보자.

먼저 <표 5-2>의 공동체 구성원으로서 주민들의 태도를 보면 ‘아파트 공공기물을 내 것처럼 소중히 다룬다’거나 ‘아파트의 규율을 남이 보지 않아도 스스로 지킨다’ 등의 공동체를 유지하기 위한 최소한의 요건에 대해서는 긍정적으로 수용하는 태도를 나타낸다. 그러나 ‘아파트 관련 의사결정시 내 의견을 제시한다’, 또는 ‘어려운 일이 있을 때 내 일처럼 돕는다’, ‘아파트 내의 조직에서 임원으로 일하고 싶다’ 등의 적극적인 참여를 필요로 하는 항목에 대해서는 부정적인 의견을 보이고 있다. 그 중에서도 가장 활발한 참여를 요구하는 아파트 내 조직의 임원으로서의 역할에 대해서는 ‘전혀 아니다’ 42%, ‘아닌 편이다’ 42% 등으

로 조사 대상 전체의 약 84%에 해당하는 주민들이 매우 부정적인 태도를 나타낸다. 이는 아파트 주민들이 공동체 구성원으로서 수용하는 태도들조차 아파트가 갖는 공동주택으로서의 특성을 가지고 있기 때문에 어쩔 수 없이 따르는 측면이 많은 것으로 이해할 수 있다.

<표 5-2> 공동체 구성원으로서의 태도

(단위: %)

	전혀 아니다	아닌 편이다	보통이 다	그런 편이다	매우 그렇다	계
아파트 공공기물을 내 것처럼 소중히 다룬다.	0.2	0.6	27.8	57.2	14.2	100.0
아파트의 규율을 남이 보 지 않아도 스스로 지킨다.	-	0.8	23.0	63.6	12.6	100.0
아파트 관련 의사결정시 내 의견을 제시한다.	5.6	34.6	34.8	21.6	3.4	100.0
어려운 일이 있을 때 내 일처럼 돕는다.	1.8	18.8	47.8	27.6	4.0	100.0
아파트 내의 조직에서 임원으로 일하고 싶다.	41.8	41.8	10.0	4.8	1.6	100.0

그런데 ③ ‘아파트 관련 의사결정시 내 의견을 제시한다’는 항목에 대해서 79%의 주민들이 부정적으로 인식하는 것은 조금 다르게 해석할 필요가 있다. 물론 이것 역시 공동체 구성원으로서의 소극적인 태도라고 할 수 있다. 그러나 반상회가 아닌 아파트 관리와 관련하여 실질적인 의사결정을 할 수 있는 조직이 입주자대표회의, 부녀회 등으로 제한되어 있고, 더욱이 그 운영이 아파트 주민들에게 투명하게 공개되고 활발한 의견 교류가 이루어지지 않는 상태에서 주민들이 자발적으로 의견을 제시한다는 것은 단순히 결심에 그칠 수 있다.

<표 5-3> 공동체 구성 방안

(단위: %)

구 분	1순위	2순위	가중치 부여
이웃과의 활발한 교류	27.2	16.8	23.7
입주자 대표회의의 올바른 운영	30.0	18.4	26.1
반상회의 활성화	9.0	12.6	10.2
자치단체의 지원과 제도 개선	2.6	8.0	4.4
아파트 홈페이지의 제작	3.2	2.0	2.8
부녀회 등 주민모임 활성화	10.2	14.0	11.5
아파트 소식지 제작	3.6	5.8	4.3
아파트 공동행사 개최 (알뜰시장, 음악회 등)	13.4	21.6	16.1
기타	0.4	0.2	0.3
무응답	0.4	0.6	0.5
계	100.0	100.0	

주) 가중치는 1순위 2점, 2순위 1점을 부여 합산한 결과임

그렇다면 아파트 공동체를 활성화시키기 위한 방안으로서 주민들은 어떠한 의견을 가지고 있는가? <표 5-3>의 공동체 구성 방안의 내용을 보면 주민들은 여러 가지 방안 가운데 ‘입주자대표회의의 올바른 운영’을 가장 중요한 것으로 선택하고 있으며, 그 다음으로 ‘이웃과의 활발한 교류’를 꼽고 있다. 공동체를 활성화시키기 위한 다양한 구체적 방안들이 있었음에도 불구하고 주민들의 다수가 입주자대표회의의 올바른 운영을 중요하게 생각하는 것은 의미가 있는 선택이라고 할 수 있다. 다시 말해 대전 지역 아파트 대다수의 관리 형태가 위탁관리

로 이루어지고 있는 상황에서 주민들의 의견을 대변하여 의사 결정을 하는 입주자대표회의의 역할은 보다 중요해지기 때문이다. 반상회를 비롯하여 주민들 간에 교류를 활성화시킬 수 있는 방안이 마련된다 하더라도 아파트 관리·운영에 대한 실질적인 의사결정권을 가지고 있는 입주자대표회의가 유명무실하게 운영된다면 주민들 간의 교류는 형식적인 것에 불과할 것이다.

그 다음으로 중요한 것으로 선택된 ‘이웃과의 활발한 교류’는 주민들 모두가 마음으로 바라고 있지만 구체적인 방안이 마련되지 않는다면 아무 소용이 없다. 앞서 <표 5-3>에서 살펴보았듯이 아파트 주민들의 다수는 공동체로서의 이웃에 대해 긍정적으로 인식한다. 하지만 이웃에 대한 긍정적인 인식이 직접적으로 공동체의 활성화로 연결되는 것은 아니다. 이를 위해서는 공동체 활성화를 위한 구체적인 프로그램이 마련되어야 한다. 그리고 활성화 방안을 마련하는 데 있어서 무엇보다 중요한 것은 그것이 주민들의 욕구에 기초하여 계획되어야 한다는 사실이다. 실제로 아파트 주민들이 아파트 공동체의 활성화를 위한 방안에 대해 어떠한 욕구를 가지고 있는지 구체적으로 살펴보자.

아파트 공동체의 주체로서 주민들은 공동체를 활성화시키기 위해서 필요한 것에 대해서는 어떤 생각을 가지고 있는지 살펴보자. <표 5-4>의 공동체 활성화를 위한 주민강좌 프로그램의 내용을 보면 아파트 주민들이 매우 다양한 욕구를 가지고 있음을 알 수 있다. 그 중에서도 ‘서예 교실’, ‘체력 단련실’에 대한 선호도가 높게 나타났으며, ‘에어로빅’, ‘외국어 강좌’ 등의 순으로 나타났다. 이것을 볼 때 아파트 단지 내에서 실시하는 주민강좌 프로그램은 무조건적으로 전문적이고 특별한 프로그램을 마련하기보다는 다수의 주민들이 참여할 수 있는 일반적인 프로그

램을 준비하는 것이 필요할 것으로 보인다. 특히 아파트 주민들 중에서 아파트에 상대적으로 오래 머무른다고 할 수 있는 주부, 학생, 노인 등을 고려한 프로그램도 고려해볼 필요가 있다.

<표 5-4> 공동체 활성화를 위한 주민강좌 프로그램

(단위: %)

구 분	1순위	2순위	가중치 부여
서예교실	13.6	12.2	13.1
단전호흡	7.2	5.2	6.5
구연동화교실	3.8	5.2	4.3
한문교실	4.8	8.0	5.9
체력단련실	20.4	9.6	16.8
외국어 강좌	9.2	4.2	7.5
꽃꽂이	4.0	6.8	4.9
다도교실	1.6	2.4	1.9
종이 접기	5.0	4.2	4.7
풍물/민요교실	5.4	5.4	5.4
명상교실	2.0	4.0	2.7
노래교실	6.0	7.0	6.3
에어로빅	8.8	8.8	8.8
어린이 음악교실	2.2	4.4	2.9
미술교실	2.4	3.4	2.7
논술교실	0.2	1.8	0.7
글쓰기 교실	1.6	2.8	2.0
집단상담프로그램	0.6	3.2	1.5
무응답	1.2	1.4	1.3
계	100.0	100.0	

<표 5-5> 공동체 활성화를 위한 주민활동 프로그램

(단위: %)

구 분	1순위	2순위	가중치 부여
독서실·도서실 운영	33.8	8.2	25.3
알뜰시장 개최	24.4	22.4	23.7
아파트운동회	1.0	2.0	1.3
자기나무깎기 운동	0.8	2.2	1.3
봄/가을 야유회	2.2	2.8	2.4
농산물 직거래장터 운영	18	27.6	21.2
경로잔치	3.6	2.4	3.2
주말농장 운영	3.4	4.4	3.7
교복물려주기 운동	1.4	2.6	1.8
소식지 제작	2.8	2.8	2.8
아파트 조경관리	1.8	2.2	1.9
아파트음악회	1.6	2.2	1.8
어려운 이웃 및 복지시설돕기	2.8	11	5.5
폐식용유로 저공해비누 만들기	1.8	6.6	3.4
무응답	0.6	0.6	0.6
계	100.0	100.0	

주) 가중치는 1순위 2점, 2순위 1점을 부여 합산한 결과임

이것은 <표 5-5>의 공동체 활성화를 위한 주민활동 프로그램의 내용을 통해서도 확인할 수 있다. 아파트 주민들로부터 가장 많이 선택된 항목은 ‘독서실·도서실 운영’과 ‘알뜰시장 개최’ 또는 ‘농산물 직거래장터 운영’이다. 물론 그 밖에 제시된 프로그램들이 상대적으로 보다 적극적인 참여를 요구한다는 점에서 쉽게 선택하기 어려운 측면이 있는 것이 사실이다. 그러나 앞서 설명한 것처럼 시간에 쫓기는 다양한 주민

들의 보다 많은 참여를 이끌어내기 위해서는 보다 많은 주민들이 쉽게 참여하면서 소속감과 보람을 느낄 수 있는 공통적인 프로그램의 개발이 필요할 것으로 보인다. 그리고 이와 동시에 장기적으로는 주민들이 자발적으로 적극적인 참여를 할 수 있도록 주민들의 공동체 의식을 함양할 수 있는 방안도 마련되어야 할 것이다.

2) ‘시민학교’ 운영을 통한 역할정리, 교육

행정 조직이 개입할 수 있는 공적 영역보다는 개인적 사생활의 영역이 훨씬 큰 곳이기 때문에 국가의 간섭을 통한 규율은 한계가 있을 수 밖에 없다. 비록 행정 당국이 보다 개선된 표준관리규약을 제시하고 아파트 관련 업무 부서의 전문성을 강화한다고 하더라도 주민들이 아파트 관리 및 운영 과정에 소극적으로 응하고 관리사무소와 입주자대표회의의 활동에 대한 감시·감독을 게을리한다면 소기의 성과를 기대할 수 없다. 다시 말하면 주민자치의 성공을 위한 가장 주요한 요소는 주민들의 자발적인 참여이다. 주민들이 자발적으로 참여하여 자신들의 권익을 보호하고 문제를 민주적으로 해결할 수 있어야만 아파트 공동체가 현실적으로 존재할 수 있다. 주민들에게 자발적인 참여를 위한 동기가 부여되고 반향이 야기될 수 있는 조건이 형성되려면, 먼저 주민들에게 어떤 동일성을 형성시켜서 그들을 공동활동에 지속적으로 끌어모을 수 있는 공동체 문화의 기반 형성이 선행되어야 한다.

특히 입주자대표는 공법에서 신분이 보장되고 입주민이 직선으로 선출한 공인임을 정확히 인식하고, 공인으로서의 위상과 역할을 분명히 알고, 행동해야 한다. 공인은 모든 사람에게 지지를 받을 수는 없다. 그

러므로 공인으로서의 확고한 소신과 신념을 가지고 공적 업무를 사심없이 민주적으로 판단하고 사리분별력을 갖고 합리적으로 행동하여야 한다. 많은 입주자대표들이 자신의 위상과 역할을 제대로 몰라 작은 실수로 상처입거나 혹은 너무 완벽한 업무수행을 욕심내다가 지쳐서 중도에 하차하는 경우가 비일비재하다.

그리고 공인이라면 공금 운용의 가장 기초적인 원칙으로 총액주의 원칙과 공개주의 원칙 정도는 당연히 숙지하고 있어야 하는 것이다. 그러나 잘못된 관행을 그대로 답습하고, 주관적으로 판단하여 순액주의 방법을 택하여 비자금 운용을 당연시하는 경우도 종종 목격되고 있다. 이러한 전근대적이고 비합리적인 사고 방식에서 아파트 부정비리의 씨앗이 잉태되는 것이다. 또한 입주자대표의 본연의 임무인 의결 기능과 감사 기능을 등한시하고, 집행 기능쪽으로 치우치는 사례도 허다하다. 이리다보니 아주 기초적인 감사 기법이나 민주적 회의 절차도 제대로 확립되지 못하고 원시적인 부정이 만연하게 만든 요인이 되었다.

이러한 문제점을 해결하기 위해서는 아파트 관리에서 일정한 역할을 수행하는 입주자대표회의를 비롯하여 관리사무소 직원, 부녀회장 등의 공인으로서의 위상과 역할 정립을 위한 교육을 실시할 필요가 있다. 이러한 교육을 효율적으로 진행시키기 위해서는 무엇보다 지방정부의 주도적인 참여가 필요하다. 지방정부가 아파트 단지별 대표자들을 정기적으로 소집하여 순차적인 순회 교육을 실시함으로써 관습 위주의 아파트 관리행태를 개선하고 살기 좋은 공동체를 조성할 수 있을 것이다.

그 밖에도 관리업무 감사는 감사특별위원회를 설치하여 감사하기, 일정 금액 이상의 외주공사, 용역 또는 물품 구매시에는 입찰특별위원회 구성하기, 세금계산서 등 각종 영수증과 계약서 확인하기 등이 있다.

3) NGO의 아파트 공동체사업 지원 강화

살기 좋은 아파트 공동체를 만들어가기 위해서는 입주자대표회의를 비롯하여 부녀회, 기타 동호회 등이 활성화되어야 한다. 이러한 아파트 내의 다양한 조직들이 활성화되기 위해서는 무엇보다 거주하는 주민들의 자발적이고 적극적인 참여가 가장 중요하다. 주민들의 참여 의식을 증진시키는 방안으로는 앞서 지적한 시에서 주관하는 ‘시민학교’를 통한 교육의 정례화 외에도 민간 주도에 의한 지속적인 활동이 동시에 요구된다고 할 수 있다.

대전 지역의 경우 ‘대전YWCA’, ‘대전여민회’, ‘대전참여자치시민연대’, ‘대전환경운동연합’ 등의 시민단체가 주축이 되어 아파트 공동체를 만들기 위한 활동을 벌이고 있다. 시민단체에서 운영하는 아파트 공동체 프로그램은 관주도가 아닌 지역 주민들이 주체가 되어 활동을 벌인다는 점에서 그 효과가 훨씬 크다고 할 수 있다. 이중에서도 ‘대전YWCA’, ‘대전여민회’ 등은 아파트 공동체운동에 있어서 현실적인 주체라고 할 수 있는 기혼 여성들과의 직접적인 만남을 갖는다는 점에서 더욱 큰 의미가 있다.

그런데 이들 단체들은 그것이 갖는 커다란 의미에도 불구하고 재정적인 열악함이나 운영상의 어려움으로 인하여 활동의 지속성과 심화를 이끌어내지 못하는 문제점들을 갖는다. 따라서 주민들이 주체가 되는 시민단체의 아파트 공동체운동을 심화·발전시키기 위해서는 시차원에서 이들 단체들의 활동을 선별하여 재정적인 지원과 운영을 보조하는 등의 지원 방안이 필요하다. 민간단체 지원의 대상 사업으로서 ‘아파트 공동체운동의 활성화’를 포함시킴으로써 장기적으로 지속적으로 지원할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다.

4) 민주시민으로서의 권리와 의무 교육

민주적인 시민의식 함양에 걸림돌이 되고 있는 여러 가지 비민주적이고 비합리적인 요소들을 하나하나 제거하여 나가는 운동을 지속적으로 전개하여야 한다. ‘민주주의는 결과보다는 절차가 중요하다’는 평범한 진리를 일상생활에서 몸소 실천하여야 한다는 말이다. 우리는 그동안 급성장의 폐해로 중간절차를 생략하고 결과만 중요시하는 비민주적인 사고방식에 깊이 빠져버렸다. 이런 잘못된 관행을 타파하는 실천운동을 전개해야 한다.

이를 위해서는 일차적으로 입주민의 권리와 의무 숙지가 필요하다. 공동체의식은 저절로 생기는 것은 아니라, 공법과 관리규약에서 정하고 있는 입주민 등의 권리와 의무를 제대로 숙지하는 것으로부터 시작되기 때문이다. 입주자대표회의와 관리사무소 그리고 지자체에서는 공동주택에 거주하는 입주민 등이 공동주택에서 생활하면서 지켜야 할 권리와 의무 등 생활 질서에 대하여 지속적으로 홍보하고 교육하여야 한다. 특히 지역의 지도자인 입주자 대표와 부녀회원 등 봉사자를 대상으로 하는 교육 프로그램을 개발하여야 한다. 그리고 구체적인 실천 프로그램을 가지고 입주민과 함께 행동해야 한다.

예를 들면 첫째, 공동주택관련법령 해설교육(입주민의 권리와 의무, 하자 보수 절차, 관리권 인수인계 인수 절차, 입주자대표회의 구성과 운영, 관리비의 구성과 운용 등), 둘째, 공동체의식 제고 교육(민주시민의식운동, 공인의 위상과 역할, 입주자대표 선거방법, 입주자대표회의의 효율적 회의 방법, 입찰 규정 해설 및 효율적 입찰 방법 등), 셋째, 공동체 주거 문화모임 활성화 교육(독서 모임, 유화 모임, 피아노모임, 꽃

꽃이 모임, 좋은 영화비디오모임, 어린이캠프, 분재, 화초전시회 등), 넷째, 공동체 주거 환경 교육(가정 내 세제 덜 쓰기, 음식물 쓰레기 분리, 재활용하기, 단지 내 베희시장 등), 다섯째, 공동체마을 만들기 사업(농·수산·축산물 직거래, 수경 재배, 주말농장, 작은 음악회, 모의 지방의회, 주부부업 강좌, 요리실습대회, 공동육아, 공동 독서실 운영, 또래 공부방, 마을축제 등) 등의 내용을 가지고 교육을 실시할 수 있다.

5) 적극적 행정행위로서의 대책

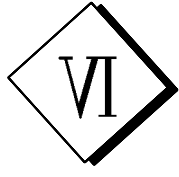
행정기관은 아파트 관리제도의 기본 원칙인 주민자치의 틀을 공고히 하면서 정부 개입을 최소화하는 것은 당연하다. 그러나 사유재산이라는 이유와 자율과 규제 개혁이라는 미명하에 공동주택의 여러 가지 문제들을 방치하여서는 안 될 것이다. 그리고 자율적 관리의 조건이 성숙되어 있지 않은 현실에서는 공동주택의 자율관리능력 제고를 위한 다양한 프로그램 실천 등 적극적 행정서비스가 오히려 강화되어야 한다.

그 사례들을 우선순위에 따라 나열하면 다음과 같다. ① 공동주택 상담실 운영, ② 공동주택 분쟁위원회 설치, ③ 공동주택 관련정보 제공업무(관내 아파트 단지별 관리비 부과내역서 전산 입력, 질의응답, 유권 해석, 판례 등), ④ 공동주택 입주자대표 및 관리사무소에 대한 직무교육 정례화(입찰방법, 감사요령, 회의요령, 관련법 해석 등), ⑤ 각종 규약, 규정 및 계약서 등 관련서류의 표준화 작업

6) 물량위주에서 인간중심의 질적 주택정책으로의 전환

원가 절감 측면의 건설에서 유지·관리 측면의 건설 그리고 친환경적

이며, 인간중심의 주택정책의 전환에 따른 법률적, 제도적 개선이 필요하다. 장기적으로는 주택의 이념과 철학에 입각한 주택기본법을 제정하여야 한다. 중기적으로는 공동주택관리에 대한 여러 법령을 (가칭)공동주택관리에 관한 법률로 일원화하여 주택의 유지 관리문제를 효율적이며 합리적으로 결정하여야 할 것이다. 단기적으로는 지자체별로 공동주택관리에 관한 조례를 제정할 수 있도록 주축법 등에 위임 조항을 신설하여야 한다. 초단기적으로 해결해야 할 과제는 ① 세입자 및 임대아파트 입주민의 대표 구성권 인정, ② 사업주체에 의한 의무관리기한을 최소한 6개월 이상으로 제·개정하여야 함, ③ 아파트 내부 구조 변경에 관한 안내서 또는 아파트생활 사용설명서와 품질보증서 제공 의무화, ④ 준공도서 미제출자 및 하자 미해결업체에 대한 벌칙 강화, ⑤ 공동주택의 특성에 입각하여 공용 부분과 전유 부분의 명백한 구분과 보수 책임에 대한 원칙 정립, ⑥ 관리 외 수입인 잡수입 사용 제한 규정 삭제, ⑦ 관리비 배부 원칙인 사용자 부담 원칙과 공평 부담 원칙의 부활, ⑧ 주택 건설 기준 등에 관한 규정 등 개정 요망(물탱크 시설 위생 자재 사용 강화, 어린이 놀이시설 안전 기준 강화, 승강기 안전 기준 강화, 에어컨 설치 공간 확보 등), ⑨ 주택관리업자 제도 개선 및 주택관리사 합동사무소 허용 등 민간 부분의 유지, 관리 업무 전문화 유도 등을 들 수 있다.



결 어

VI. 결 어

아파트로 대표되는 공동주택이 주거의 보편적인 형태로 자리잡은 오늘에 있어서 주택의 관리 문제는 단순한 개인의 재산 관리 차원을 넘어서 공공의 자산을 지킨다는 공익적 차원에서 다루어져야 한다. 이는 크게 두 가지 측면으로 나누어 생각할 수 있다. 첫째, 공동주택은 자기책임 하에 관리하는 전용부분 외에 공동으로 사용하여야 하는 공간과 시설이 많다. 따라서 공동주택 관리에 관심을 갖지 않을 경우 아파트의 노후화 및 슬럼화를 촉진시켜 엄청난 국가 자원의 낭비로 이어질 수 있다. 둘째, 아파트 단지는 작은 지자체와 유사하다. 따라서 아파트 단지에서 민주적이고 효율적인 투명한 관리가 이룩된다면 민주시민의식 고양과 지방자치의 조기 정착에도 기여할 것이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 공동주택 관리를 위한 지방정부의 역할을 이론적으로 고찰하고, 공동주택 관리의 효율성 제고와 입주민의 공동체 의식을 제고하는 방안을 강구하였다. 이를 위해 공동주택 관리사무소 직원 및 관련 공무원을 대상으로 한 심층면접과 대전 시내 10개 단지 아파트를 대상으로 질문지 조사를 실시하였다.

본 연구에서 제안하고 있는 주요정책방향 중 먼저 공동주택 효율성 제고 방안을 살펴보면 다음과 같다.

1) 공동주택 공유시설 개·보수비 지원

단독주택과 형평성 유지를 위해 공동주택 공용시설물 개·보수에 대한 지원을 강화해야 한다. 이를 위해 우수관리단지로 선정된 아파트에

대한 시상금을 확대 지원하여 공용시설 개·보수에 활용하는 방법도 바람직한 방안이 될 수 있다.

2) 의무관리대상 주택의 확대

법정 의무관리 대상에서 제외되어 기술인력 확보나 회계감사의 의무, 관리비 구성 및 산정방법, 특별수선충당금의 적립 및 장기수선계획의무 등의 규정 등 최소한의 관리업무도 이루어지지 않고 있는 공동주택 임주민을 위하여 의무대상 공동주택을 확대해 나갈 필요가 있다.

3) 아파트 표준관리비 부과내역서 개발 및 보급

아파트 관리비의 투명성과 주민들이 신뢰할 수 있는 아파트관리문화 정착을 위하여 아파트 관리비 표준안을 개발하여 보급할 필요가 있다.

4) 아파트 관리비 감사기능 강화

아파트 관리비를 전문적으로 감시하고 실사할 수 있는 전문기관을 설치하거나, 자치단체에서 관리비를 포함 공동주택 지도·감독을 강화하기 위한 전담부서를 신설하고 행정지원 인력을 확충해야 한다.

5) 지역공급방식 확대 보급

초기 투자비는 많이 들지만 장기적인 관점에서 아파트관리비를 절감할 수 있는 환경친화적인 지역공급방식을 확대 보급하는 방안을 모색할 필요가 있다.

6) 장기수선계획 및 특별수선충당금의 현실화

공동주택은 대규모 수선을 포함한 질적 보존을 위한 장기수선계획을 충실하게 세우고 특별수선충당금을 현실화시켜야 한다.

7) 공동주택분쟁조정위원회 구성 및 운영

공동주택관리와 관련된 갈등과 마찰을 조정하기 위해 대전시 차원의 분쟁조정위원회 준칙안을 마련하여 기초자치단체가 이를 참조할 수 있도록 해야 한다.

다음으로 아파트 공동체운동의 활성화를 위한 과제들을 정리하면 다음과 같다.

1) 주민활동 프로그램 실시

아파트 주민들은 공동체를 활성화시키기 위한 주민강좌 프로그램에 대하여 매우 다양한 욕구를 가지고 있다. 그 중에서도 ‘서예 교실’, ‘체력 단련실’에 대한 선호도가 높게 나타났으며, ‘에어로빅’, ‘외국어 강좌’ 등의 순으로 나타났다. 이것을 볼 때 아파트 단지 내에서 실시하는 주민강좌 프로그램은 무조건적으로 전문적이고 특별한 프로그램을 마련하기보다는 다수의 주민들이 참여할 수 있는 일반적인 프로그램을 준비하는 것이 필요할 것으로 보인다.

이것은 공동체 활성화를 위한 주민활동 프로그램의 내용을 통해서도 확인할 수 있다. 아파트 주민들로부터 가장 많이 선택된 항목은 ‘독서

실·도서실 운영'과 '알뜰시장 개최' 또는 '농산물 직거래 장터 운영' 이다. 즉 아파트 공동체운동을 활성화시키기 위해서는 주민들이 쉽게 참여하면서 소속감과 보람을 느낄 수 있는 공통적인 프로그램의 개발이 필요할 것으로 보인다.

2) '시민학교' 운영을 통한 공인의 위상과 역할 정립 교육

아파트 관리에서 일정한 역할을 수행하는 입주자대표회의를 비롯하여 관리사무소 직원, 부녀회장 등을 대상으로 공인으로서의 위상과 역할 정립을 위한 교육을 실시할 필요가 있다. 이러한 교육을 효율적으로 진행시키기 위해서는 무엇보다 지방정부의 주도적인 참여가 필요하다. 지방정부가 아파트 단지별 대표자들을 정기적으로 소집하여 순차적인 순회 교육을 실시함으로써 관습 위주의 아파트 관리 행태를 개선하고 살기 좋은 공동체를 조성할 수 있을 것이다.

3) NGO의 아파트 공동체사업 지원 강화

대전 지역의 경우 시민단체가 주축이 되어 아파트 공동체를 만들기 위한 활동을 벌이고 있다. 시민단체에서 운영하는 아파트 공동체 프로그램은 관주도가 아닌 지역 주민들이 주체가 되어 활동을 벌인다는 점에서 그 효과가 훨씬 크다고 할 수 있다.

그런데 이들 단체들은 재정적인 열악함이나 운영상의 어려움으로 인하여 활동의 지속성과 심화를 이끌어내지 못하는 문제점들을 갖는다. 따라서 아파트 공동체운동을 심화·발전시키기 위해서는 시차원에서 이들 단체들의 활동을 선별하여 재정적인 지원과 운영을 보조하는 등의

지원 방안이 필요하다.

4) 민주시민으로서의 권리와 의무 교육

공동체의식은 저절로 생기는 것은 아니라, 공법과 관리규약에서 정하고 있는 입주민 등의 권리와 의무를 제대로 숙지하는 것으로부터 시작된다. 따라서 입주자대표회의와 관리사무소 그리고 지자체에서는 공동주택에 거주하는 입주민 등이 공동주택에서 생활하면서 지켜야 할 권리와 의무 등 생활 질서에 대하여 지속적으로 홍보하고 교육하여야 한다.

5) 적극적 행정행위로서의 대책

행정기관은 아파트가 사유재산이라는 이유와 규제 개혁이라는 미명하에 공동주택의 여러 가지 문제들을 방치하여서는 안될 것이다. 그리고 자율적 관리의 조건이 성숙되어 있지 않은 현실에서는 오히려 공동주택의 자율관리능력 제고를 위한 적극적 행정서비스가 오히려 강화되어야 한다. 그 사례들을 우선 순위에 따라 나열하면 ① 공동주택 상담실 운영, ② 공동주택 분쟁위원회 설치, ③ 공동주택 관련정보 제공업무 등과 같다.

6) 물량위주에서 인간중심의 질적 주택정책으로의 전환

원가 절감 측면의 건설에서 유지·관리 측면의 건설 그리고 친환경적이며, 인간중심의 주택정책의 전환에 따른 법률적, 제도적 개선이 필요하다. 장기적으로는 주택의 이념과 철학에 입각한 주택기본법을 제정하여야 한다. 중기적으로는 공동주택관리에 대한 여러 법령을 (가칭)공동주택관리에 관한 법률로 일원화하여 주택의 유지 관리문제를 효율적이며 합리적으로

결정하여야 할 것이다. 단기적으로는 지자체별로 공동주택관리에 관한 조례를 제정할 수 있도록 주축법 등에 위임 조항을 신설하여야 한다.

참 고 문 헌

- 경실련 도시개혁센터(2000), 『더불어 사는 주거 만들기』 보성각.
- 고 철(1996), “공동주택 관리제도의 문제점과 개선방안”, 공동주택 관리제도 개선을 위한 정책토론회, 사)한국건설정책연구원
- 권성실·오덕성(1996), “지속적 이용을 위한 노후아파트단지 개량의 접근방향”, [주택연구] 제4권제2호, 한국주택협회
- 김칠준(2001), “아파트공동체운동의 비전과 전략”, <http://www.apartnetwork.com>.
- 김쾌식(2000), 『공동주택운영관리 지침서』
- 노진철(2001) “살기좋은 아파트를 위한 우리의 역할”,
- 대전광역시(2001), 『살기좋은 공동주택 관리요령』
- 대전참여자치연대·대한주택관리사협회 대전지역회(2001), 『공동주택분쟁위원회 도입을 위한 시민토론회』 자료집, <http://www.cham.or.kr>.
- 문영기·방경식(1999), [공동주택관리론], 범론사
- 문홍길(1997), “노후주택의 적응재활용 활성화방안”, [국토] 2월호, 국토개발연구원
- 박근수·이강희·김홍렬(1995), 『기존건축물의 유지관리지침 개발연구』 서울, 한국기술개발연구원.
- 박신영(2000), “21세기 주택정책의 방향: 재고주택의 노후화 예방 및 주거 수준 향상 방안모색”
- 박신영·김창범(1996), “고층아파트 유지보수의 문제점과 개선방안”, [주택금융] 제197호, 주택은행

- 박태근(2001), “공동주택 재고관리 방안 및 정부의 역할”, 하우진 통권 15호, 대한주택공사 주택연구소
- 방경식(1999), “주택의 보수·개량 필요성 및 대책방안”, [주택포럼]통권 제12호, 주택산업연구원
- 방경식(2000), “재고주택 관리의 문제점 및 개선방안”, 부동산정책연구 제9집, 건국대 부동산정책연구소
- 배순석(1997), “주택 조기노후와의 실태와 원인”, [국토] 2월호, 국토개발연구원
- 부산경제정의실천연합(2000), 『부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화』
- 심현천(2001a), “공동주택 관리와 적극적 행정행위”, 대한주택관리사협회·대전참여자치연대 주최 세미나자료집 『공동주택분쟁조정위원회 도입을 위한 토론회』.
- 심현천(2001b), “주민자치운동의 현황과 과제 그리고 지방자치단체의 역할-아파트공동체운동을 중심으로-”, <http://www.citizen.or.kr>.
- 우영제(2001), “도시주민 공동체운동 활성화의 변인분석 연구”, 『한국주택관리학회보』 창간호.
- 우영제·김용철(1998), 『공동주택관리실무론』 서울, 백산출판사.
- 이상빈(1999), “대도시 공동주택의 재건축 방안”, [제9회 한·일주택협의회 회의자료], 건설교통부 주택도시국
- 이세구(2000), 『아파트단지 행정지원 범위에 관한 연구』 서울시정개발연구원.
- 임상돈(1996), “공동주택의 유지관리 현황과 개선방향”, 한국건설정책연구원 주최 공동주택 관리제도 개선에 관한 세미나.

- 장영희(2001), 『아파트 평가모델 구축방안』 서울시정개발원.
- 주택산업연구원(1998) “공동주택설비의 유지관리 실태조사”, 주택산업연구원(1999), “건축분야 부패방지 대책”
- 하성규(2000), “도시지역 아파트 공동체 운동의 현황과 전망”, 2000 도시공동체 실현을 위한 아파트 공동체 운동 심포지움.
- 하성규(2001), “도시지역 아파트공동체운동의 현황과 전망 : 서울, 대구, 청주지역 실태를 중심으로-”.한국법제연구원(1996), [경제규제행정의 투명성 제고를 위한 법제정비방안]
- 한상삼(2001), “지방자치시대와 공동주택관리방안”, 한국주택관리학회 · 한국아파트신문사 주최 2001 추계학술세미나 자료집 『지방자치와 공동주택 관리의 방향』 .
- Gittell, Ross & Alvis Vidal(1998), Community Organizing : Building Social Capital as a Development Strategy, Thousand Oaks, CA : Sage.
- Portney, Kent E. & Jeffrey M. Berry(1997), “Mobilizing Minority Communities : Social Capital and Participation in Urban Neighborhoods”, American Behavioral Scientist 40(5).

부 록

부록 1.

아파트 실태에 관한 설문지

1. 안녕하십니까?

(재)대전발전연구원은 대전시에서 출연하여 2001년 3월에 설립된 연구기관으로 우리 시의 발전을 위한 정책 대안을 연구하고 있습니다.

2. 이번에 우리 연구원에서는 아파트 운영·관리의 효율성 제고 및 아파트 공동체 생활문화의 함양을 위한 기초자료로 활용하기 위한 설문조사를 실시하고 있습니다.

3. 본 조사는 무기명으로 실시되기 때문에 귀하의 응답 내용은 통계 분석을 위해서만 사용됩니다.

4. 바쁘시더라도 귀하의 의견이 대전시정에 반영되어 바람직한 정책이 산출될 수 있도록 빠짐없이 응답해주시기를 부탁드립니다.

5. 그 외 본 조사와 관련하여 의문이 있으시면 대전발전연구원으로 연락주시기 바랍니다.

2001년 11월

대전시 서구 둔산동 1420번지 대전시청 20층
TEL 042)471-3621. 김용동·장창수·구미현

대전발전연구원

해당되는 사항의 번호를 기입하거나 √해주시기 바랍니다.

1. 귀하의 아파트에서는 반상회를 얼마나 자주 실시하고 계십니까?
 - 1) 매월 정기적으로 실시한다
 - 2) 거의 매월 실시하는 편이다
 - 3) 특별한 안건이 있는 경우만 실시한다
 - 4) 전혀 하지 않는다(→ 2번으로 가십시오.)

- 1-①. 반상회를 실시할 경우 세대의 참여도는 어느 정도입니까?
 - 1) 80% 이상 2) 50% 이상 3) 30% 이상 4) 20% 이내

2. 귀하는 아파트에서 발생하는 문제에 대한 정보를 주로 누구에게 듣습니까? 중요한 순서대로 두 가지만 선택해 주십시오.
 - ① 1순위 () ② 2순위 ()

 - 1) 관리사무소 직원 2) 아파트 게시판 3) 반상회 4) 이웃
 - 5) 통/반장 6) 아파트 홈페이지 7) 부녀회 8) 신문·방송
 - 9) 아파트 소식지 또는 방송 10) 시민사회단체
 - 11) 기타 _____

3. 귀하는 현재 아파트를 중심으로 한 모임(부녀회, 동호회 등)에 가입하고 계십니까?
 - 1) 가입해 있다(→ 3-①번으로) 2) 가입해 있지 않다(→ 3-②번으로)

- 3-①. 가입해 있다면 귀하가 속해 있는 모임이 어떤 일에 기여하고 있다고 생각하십니까?
 - 1) 경제적인 이익 2) 주변환경의 개선 3) 어려운 이웃 도움
 - 4) 청소년 선도 5) 주민 일체감 형성 6) 방법
 - 7) 기여한 바 없음 8) 기타 _____

3-②. 귀하가 어떠한 모임에도 가입하지 않으셨다면 그 이유는 무엇입니까?

- 1) 가족이 좋아하지 않아서 2) 경제적인 여유가 없어서
 3) 모임이 있는지 잘 몰라서 4) 시간적인 여유가 없어서
 5) 관심이 없어서 6) 다른 사람과 마음이 안맞아서
 7) 기타 _____

4. 귀하는 현재 살고 계신 아파트의 관리 서비스에 대해서 어떻게 생각하십니까? 다음의 항목에 대하여 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √표 해주십시오.

	매우 불만	불만	보통	만족	매우 만족
① 청소 상태					
② 녹지상태					
③ 놀이터 시설					
④ 주차시설					
⑤ 시설의 보수관리					
⑥ 관리비 내역					

5. 귀하의 경우 아파트에서 주로 어울리는 이웃은 누구입니까?

- 1) 같은 동의 주민 2) 자녀 친구의 학부모
 3) 비슷한 연령대의 주민 4) 같은 취미를 가진 주민
 5) 비슷한 생활수준을 가진 주민 6) 같은 직장을 가진 주민
 7) 같은 종교를 가진 주민 8) 거의 어울리지 않음
 9) 기타 _____

6. 귀하는 주로 어떤 일로 이웃과 어울리십니까? 중요한 순서대로 두 가지만 적어주십시오

① 1순위 () ② 2순위 ()

- 1) 아기, 집 봐주기 2) 경조사 참석
 3) 생활용품이나 가사도구 등을 빌림 4) 대화 등 친목도모
 5) 개인적인 문제 의논 6) 아파트 공동문제에 대한 의논
 7) 기타 _____

부 록

7. 귀하의 아파트에서 현재 운영하고 있거나 운영했으면 좋겠다고 생각되는 주민강좌프로그램은 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 2개만 선택해 주십시오.

① 1순위 () ② 2순위 ()

- 1) 서예교실 2) 단전호흡 3) 구연동화교실 4) 한문교실
 5) 체력단련실 6) 외국어 강좌 7) 꽃꽂이 8) 다도교실
 9) 종이 접기 10) 풍물/민요교실 11) 명상교실 12) 노래교실
 13) 에어로빅 14) 어린이 음악교실 15) 미술교실 16) 논술교실
 17) 글쓰기 교실 18) 집단상담프로그램

8. 귀하의 아파트에서 현재 운영하고 있거나 운영했으면 좋겠다고 생각되는 주민활동 프로그램은 무엇입니까? 가장 중요한 순서대로 2개만 선택해 주십시오.

① 1순위 () ② 2순위 ()

- 1) 독서실·도서실 운영 2) 알뜰시장 개최 3) 아파트운동회
 4) 자기나무깎기 운동 5) 봄/가을 야유회 6) 농산물 직거래장터 운영
 7) 경로잔치 8) 주말농장 운영 9) 교복물려주기 운동
 10) 소식지 제작 11) 아파트 조경관리 12) 아파트음악회
 13) 어려운 이웃 및 복지시설돕기 14) 폐식용유로 저공해비누 만들기

9. 다음으로 귀하의 이웃에 대한 생각을 여쭙보겠습니다. 해당되는 곳에 √표 해 주십시오.

	전혀 아니다	아닌 편이다	보통이다	그런 편이다	매우 그렇다
① 도움이 되는 이웃이 있어 의지가 된다					
② 이웃과 정보교환이 된다					
③ 이웃이 있어 집안의 일들이 너무 노출된다					
④ 이웃과는 속깊은 이야기를 하기에는 한계가 있다					

10. 귀하는 현재 살고 있는 아파트에서_____?

- 1) 계속 살고 싶다. 2) 같은 구내 다른 동으로 이사하고 싶다
3) 다른 구로 이사하고 싶다. 4) 타 시도로 이사하고 싶다

11. 귀하는 아파트 구성원으로서 어떤 태도를 가지고 있다고 생각하십니까? 귀하의 생각과 일치하는 곳에 √표 해주십시오.

	전혀 아니다	아닌 편이다	보통 이다	그런 편이다	매우 그렇다
① 아파트 공공기물을 내 것처럼 소중히 다룬다					
② 아파트의 규율을 남이 보지 않아도 스스로 지킨다					
③ 아파트 관련 의사결정시 내 의견을 제시한다					
④ 이웃이 어려운 일에 처했을 때 내 일처럼 돕는다					
⑤ 아파트 내의 조직에서 임원으로 일하고 싶다					

12. 귀하는 아파트가 살기 좋은 마을 공동체가 되기 위해서는 무엇이 필요하다고 생각하십니까? 중요한 순서대로 두 가지만 응답해주십시오.

① 1순위 () ② 2순위 ()

- 1) 이웃과의 활발한 교류 2) 입주자 대표회의의 올바른 운영
3) 반상회의 활성화 4) 자치단체의 지원과 제도 개선
5) 아파트 홈페이지 제작 6) 부녀회 등 주민모임 활성화
7) 아파트 소식지 제작 8) 아파트 공동행사 개최(알뜰시장, 음악회 등)
9) 기타_____

13. 귀하는 지금 살고있는 아파트에서 사신 기간은?

- 1) 1년 미만 2) 1~3년 3) 4~6년 4) 7~9년 5) 10년 이상

부 록

14. 귀하가 현재 살고 있는 아파트의 소유형태는 무엇입니까?

- 1) 자가 2) 전세 3) 월세 4) 기타 _____

15. 귀하가 현재 살고 있는 아파트의 규모는 어떻게 되십니까?

- 1) 18평 이하 2) 19 ~ 24평 3) 25 ~ 30평
4) 31~36평 5) 37~44평 6) 45평 이상

16. 귀하의 연령은?

- 1) 20세 미만 2) 20대 3) 30대 4) 40대 5) 50대 6) 60세 이상

17. 귀하의 최종학력은?

- 1) 중졸 이하 2) 고졸 3) 전문대졸 4) 대졸 5) 대학원 이상

18. 귀하의 직업은?

- ① 전문·기술·행정관리직 ② 사무직 ③ 서비스·판매직
④ 기능·기계조작·노무직 ⑤ 농림직 ⑥ 전업주부
⑦ 학생 ⑧ 군인 ⑨ 무직 ⑩ 기타 _____

19. 귀하의 가구전체소득은 한달 평균 어느 정도입니까?

- 1) 100만원 미만 2) 100~149만원 3) 150~199만원
4) 200~249만원 5) 250~299만원 6) 300~349만원
7) 350~359만원 8) 400~449만원 9) 450~499만원
10) 500만원 이상

※ 기타 건의사항이 있으시면 말씀해주십시오.

**바쁘심에도 불구하고 성의껏 답변해 주셔서
대단히 고맙습니다.**

부록 2. 부산 경실련 관리비 표준부과내역서

(1) 공동주택기초사항

단지명		단지주소		우편번호:			
		관리사무소 전화번호		FAX		분양형태 ※a.아래 참조	
				homepage			
전체호수 (세대수)		난방방식		경비구조 ※b.아래참조			
전체동수		난방연료		경비용역/직영			
층별동수	()층()동 ()층()동 ()층()동	관리평수 (관리면적)	()평 ()㎡	청소용역/직영			
평형별 세대수	()평형- ()세대, ()평형- ()세대, ()평형- ()세대,	관리직원수 (기술직포함)		공청시설유지관리비 징수유무 *각 세대 의사와 무관하게 부과되는 항목			
		경비원수					
		미화원수					
		총 직원수					
사 용 검사일		건물출입구조에 따른 분류 (복도 /계단식)		전기료부과유무 ※c.아래참조			
관리방식 (위탁/자치)		승강기수		수도료부과유무 ※d.아래참조			

※ a. 분양유형 : ①분양 ②조합 ③임대 ④기타(기록요망)

b. 경비구조 : ①무인경비 ②라인별 ③동별 ④단지별 ⑤기타(기록요망)

c. 전기료부과유무 : 전기료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우 : 無로표시

d. 수도료부과유무 : 수도료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우 : 無로표시
층별 동수는 ()층()동, 평형별 세대수는 ()평형-()세대의 형식으로 모두 표시.

(2) 예금현황

구 분	기 관	종 류	전월이월	금월입금	금월출금	잔 액
관 리 비 ^{*1}	○○은행	○○예금				
	○○은행	○○예금				
	○○은행	○○예금				
특별수선충당예금	○○은행	○○예금				
퇴직급여충당예금	○○은행	○○예금				
수선유지충당예금	○○은행	○○예금				
임대보증금	○○은행	○○예금				
기타 항목 ^{*2}	○○은행	○○예금				

*1 연차충당금, 상여충당금은 연차수당, 상여금으로 수시로 지급해야 하는 비목이므로 이 금액의 적립은 별도의 계좌를 만들지 않고 관리비 예금계좌에 예치하고 별도 관리한다.

*2 단지에서 보유하고 있는 예금계좌의 현황을 모두 기재할 것

(3) 관리외 수입현황

구 분	예금기관	예금종류	전월잔액	당월수입	당월지출	현재잔액	비 고
관리비연체료수입 ^{*1}	별도계좌	없음 ^{*4}					
공유부지수선충당예금 ^{*2}	○○은행	○○예금					
예금이자	별도계좌	없음 ^{*4}					
잡수입	임대료(시설사용료,월세)	별도계좌 없음 ^{*4}					
	전기검침수당						
	고용촉진장려금						
	부과차익						
	기타 ^{*3}						

*1. 관리비연체료수입 : 관리비 연체 총 ○○세대 중, ○○세대가 연체분 납부하여 ○○원 수입 발생.

*2. 공유부지수선충당예금 : 관리비와 함께 부과되나, 관리외 수입으로 간주함.

*3. 기타 : 잡수입으로 발생하는 모든 항목 기재요망.

예) 수도료잉여금, 이삿짐 운반시 승강기(인양기) 사용료, 외부차량 주차료수입, 세차용역, 상인 기부금, 광고 게재료, 보험관련 협찬금 등.

*4. 자주 발생하는 비목이 아니거나 금액이 많지 않은 관계로, 관리비 예금계좌에 예치되어 별도 계좌를 만들지 않는다.

(4) 관리외 지출 현황

지출계정과목*	용 도	금 액

* 지출계정과목란에는 관리외 수입의 어느 항목에서 사용하였는지를 제시하여야 한다.

예) 공유부지 수선 충당예금

(5) 관리비 총괄표

비 목		전월부과액	금월부과액	평당금액 (또는 세대당 금액)	평형별 부담액 (또는 세대별 부담액)	비고*1
관 리 비	일반관리비					평당부과*2
	청소비					
	오물수거비					
	소독비					
	승강기유지비					
	수선유지비					
	특별수선충당금 (소유자 부담분)					
	공유부지수선충당금					
	안전점검 및 안전진단 실시 비용 (소유자 부담분)					
	소 계					
전 기 료	주택 용	세대사용료				
		TV수신료				
	일 반 용	공용전기료				
		승강기전기료				
		광가입자 전송 장치 전기료*3				
		산업용전기료				
	가로등전기료					
	소 계					
수 도 료	세대사용료 (상·하수도금액)					
	공동사용료					
	지하수 하수도료					
	소 계					
합 계						

- *1. 금월부과액과 전월부과액의 비용차이가 클 경우에만 증감사유를 비고란에 제시할 것.
 *2. 관리비, 전기료, 수도료의 부과방법은 대부분이 평당부과임. 평당부과가 아닐 경우만 별도 표시할 것.
 *3. 광가입자 전송장치 가동에 드는 전기료로 세대 부담분이 아니고 해당 인터넷 사업자가 전기료를 부담한다.

(6) 일반관리비

비 목		세부내역	금 액	평당금액/비고 ^{*1}	
A 인 건 비	a. 기본급	관리직 0명 0월분 기본급(급여)	계 00원	평당금액 00원	
		전기직 0명 0월분 기본급	계 00원		
		설비직 0명 0월분 기본급	계 00원		
		경비직 0명 0월분 기본급(용역인 경우 제외)	계 00원		
	b. 총 당 금	a)상여총당금 : 기본급×300%÷12월	00원	평당금액 00원 ※설명에서 계산식참조	
		b)연차총당금 : 일급(日給)통상임금×10일÷12월 = {(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대 보조비)÷226×8}×10일÷12월	00원		
		c)퇴직총당금 : ^{*2} (1년뒤의 퇴직금 총액-현재 적 립한 총당금)÷12월	00원		
	c. 제 수 당	법 정 수 당	a)월차수당 : 일급통상임금 b)생리수당 : 일급통상임금 c)연차수당 : A.b)연차총당금으로 지급(별도부과 안됨) d)야간근로수당 : 시간급통상임금×야간근로시간×1.5 e)휴일근로수당 : 시간급통상임금×휴일근로시간 ×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외) f)연장근로수당 : 시간급통상임금×연장근로시간 ×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	수당별 금액 기재	평당금액 00원 일급통상임금 =(기본급+자격수 당+직책수당+출납 수당+식대보조비) ÷226×8
			법정의 수 당		
	d. 복 리 후 생 비	사 회 보 험 료	a)국민건강보험 : 표준보수월액의 2.8% 중 입주자부담분 1.4%	00원	평당금액 00원
			b)국민연금 : 표준소득월액의 9% 중 입주자 부담분 4.5%	00원	
			c)고용보험료 : 임금총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9%	00원	
			d)산재보험료 : 임금총액의 1.3%	00원	
			e)임금채권보장기금 부담금 : 임금총액의 0.09%	00원	
f)식대보조비			00원	평당금액 00원	
e. 경 비 용역비	경비원 0명 : 경비용역시 1인당 월간 용역비 (경비원인건비, 제사무비, 피복비를 포함시켜 계산)	※ 용역인 경 포 우 받드시 함 시킬 것 ^{*4}	평당금액 00원		

B. 제사 무비	a. 사무용품비 및 소모품비	사무도구 및 소모품(종이컵, 쓰레기 봉투 등)	○○원	※ 세부 내역 모두 기재	평당금액 ○○원
	b. 도서 인쇄비	부과내역서 및 공지사항 인쇄비는 전산처리 및 부과내역서 인쇄비로 넣을 것	○○원		
	c. 통 신 비	관리기구가 사용한 전화료, 우편료, 인터넷사용 료, 택배료, 전파사용료(무전기 사용의 경우) 등	○○원		
	d. 여비교통비	출장비, 자재 구입시 차비	○○원		
C. 차량유지비		5,000세대 이상의 아파트에 해당	세부내역 기재		평당금액 ○○원
D. 제세 공과금		인지세 등 관리기구에 부과되는 세금	세부내역 기재		평당금액 ○○원
E. 지 급 수 수 료	a. 전기안전대행 수수료	수전용량 1,000kwh미만 공동주택 해당	항목별 금액 기재		평당금액 ○○원
	b. 위탁관리 수수료	위탁관리 경우에만 해당			
	c. 전산처리 및 부과내역서 인쇄비				
	d. 송금수수료				
	e. 수표발행 수수료 등 기타				
F. 교 육 훈 련 비	a. 직능단체회비	주택관리사 ○○원, 전기기사 ○○원, 전기기능사 ○○원, 방화관리자 ○○원, 시민단체 가입회비 ○○원			평당금액 ○○원
	b. 실무교육비				
G. 피복비		세부내역 모두 기재			평당금액 ○○원
H. 보 험 료	a. 화재보험료			○○원	평당금액 ○○원
	b. 승강기보험료			○○원	
	c. 인양기보험료 및 기타	세부내역 모두 기재		○○원	

부 록

비 목		세부내역	금 액	평당금액/비고
I.업 무 추 진 비	a. 입주자 대표회의임원	세부내역 모두 기재	소득세 원천징수 또는 정산영수증 첨부 요망	평당금액 ○○원
	b. 관리소장	세부내역 모두 기재		
J. 기 타 부 대 비 용	a. 회계감사비	세부내역 모두 기재	○○원	평당금액 ○○원
	b. 감가상각비	세부내역 모두 기재	○○원	
	c. 광열비	노인정, 관리사무소 등	○○원	
	d. 입주자 대표회의 운영비	세부내역 모두 기재	○○원	
	e.예비비	세부내역 모두 기재	○○원	
	f. 잡비	세부내역 모두 기재	○○원	
합 계			○○원	평당금액 ○○원

- *1. 일반관리비 부과방법은 모든 세부비목에서 평당부과가 일반적이나, 경비용역비 부과 방법 다를 수있음.
- *2. 1년뒤의 퇴직금 총액=(전직원1일평균임금합계/직원수)×(전직원근속일수합계/365)×30
- *3. 수전용량 2000kwh 이상인 경우는 전기산업기사 외에 전기기능사를 두도록 되어 있다.
- *4. 일반적으로 평당부과하나 동별 경비인원이 달라질 경우 동별 차등부과하는 것이 가능하다.

(7) 청소비(직영인 경우)

비 목		세 부 내 역		금 액	평당 금액	비 고	
인 건 비	기본급	미화원()명	○명 기본급	○○원	○○원	부과 방법*1	
	충당금	상여충당금	기본급×300%÷12월	○○원	○○원		
		연차충당금	일급(日給)통상임금×10일÷12월 = {(기본 급+자격수당+출납수당+직책수당+식대보 조비)÷226×8}×10일÷12월	○○원	○○원		
		퇴직충당금	(1년뒤의 퇴직금총액-현재 적립한 충당 금)÷12월	○○원	○○원		
	제수당	월차수당	일급통상임금	○○원	○○원		
		생리수당	일급통상임금	○○원	○○원		
		연차수당	연차충당금으로 지급되어 별도부과 안됨	○○원	○○원		
		야간근로수당	시간급통상임금×야간근로시간×1.5	○○원	○○원		
		휴일근로수당	시간급통상임금×휴일근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	○○원	○○원		
	연장근로수당	시간급통상임금×연장근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	○○원	○○원			
	복리 후생비	사 회 보 험 료	국민건강보험	표준보수월액의 2.8% 중 입주자 부담분 1.4%	○○원	○○원	
			국민연금	표준소득월액의 9% 중 입주자 부담분 4.5%	○○원	○○원	
			고용보험료	임금총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9%	○○원	○○원	
			산재보험료	임금총액의 1.3%	○○원	○○원	
			임금채권보장 기금 부담금	임금총액의 0.09%	○○원	○○원	
식대보조비		일정액 지급	○○원	○○원			
피복비		미화원피복비		○○원	○○원		
청소용품비	청소용품	청소용구 및 소요물품 비용	○○원	○○원			
계				○○원	○○원		

*1. 청소비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.

(8) 오물수거비

비 목	세부내역	총금액	평당금액 (또는 세대당 금액)	부과방법
오 물 수거비	음식물 쓰레기 수거비용	○○원		세대별균등부과
	음식물 쓰레기 발효제 구입비용	○○원		세대별균등부과
	공유부분 오물수거용 종량제 봉투비용	○○원		평당부과
	기타 오물수거와 관련된 비용	○○원		평당부과
계		○○원		

(9) 소독비

소독비	소독업체명	계약기간	소독실시 주기 및 내용	매월 소독비	평당금액
					○○원

(10) 승강기 유지비

승강기 보유수	승강기유지보수 업체명	계약기간	승강기유지보수 계약조건
()대			

비목	세부내역	금액	평당금액	비 고
승강기 유지비	승강기유지보수용역비	○○원	○○원	평당부과*
	승강기수리비 (승강기 부품교체 관련비용)	○○원	○○원	
	승강기 검사비	○○원	○○원	
	계	○○원	○○원	

* 승강기 유지비는 일반적으로 평당부과를 한다.

(11) 수선유지비

비목	세부내역	총금액	평당금액	비 고 ^{*1}
수 선 유 지 비	A.물탱크 청소비(적립금)	○○원	○○원	
	B.정화조관리(용역)비 (약품비)	○○원 (약품비 ○○원) 약품비 반드시 포함	○○원	
	C.정화조청소비(적립금)	○○원	○○원	
	D.구내통신설비유지보수비	○○원	○○원	
	E.공청설비유지보수비	○○원	○○원	
	F.일반 수선유지비	○○원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제 ^{*2} 구입 ○○원	○○원	
	기 타	○○원	○○원	변전실 정기검사 비(3년에 1번씩)
	계	○○원	○○원	

*1. 수선유지비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.

*2. 방청제 : 급수용 배관시설의 부식방지 약품

정화조관리용역업체명	계약 기간	총 금액	평당금액	비고
		정화조 관리용역비 ○○원	○○원	
		약품비 ○○원	○○원	

수계지역 (오수종말처리장 있는 경우)	자체 정화조 있는 경우	관리대행 하는 경우(Ⅰ)
		관리대행 하지 않는 경우(Ⅱ)
자체 정화조가 없거나 직송관 공사를 한 경우(Ⅲ)		
비수계지역(오수종말 처리장이 없는 경우) (Ⅳ)		

부 록

구 분		정화조 관리용역비	정화조 청소비
수계지역	I	○	○
	II	×	○
	III	×	×
비수계지역	IV	○	○

* ○은 비용 징수의 경우, ×는 비용 징수하지 않는 경우.

(12) 특별수선충당금

특별수선충당금 산출방법	금 액(소유자부담분)	평당금액
	○○원	○○원

(13) 공유부지 수선 충당금

공유부지 수선 충당금 부과방법	총금액
1대 보유세대 ○○세대×○○원=○○원	○○원
2대 보유세대 ○○세대×○○원=○○원	
3대 보유세대 ○○세대×○○원=○○원	

(14) 안전점검 및 안전진단 실시비용

비목 및 세부내역		주기	금 액 (소유자부담분)	평당금액	비고
A. 안전점검	a. 정기점검	반기 1회 이상	자체점검으로 수당지급	○○원	16층 이상 해당동의 경우에만 부과
	b. 정밀점검	3년 1회 이상	○○원	○○원	
	c. 긴급점검	필요시	○○원	○○원	
B. 안전진단실시비용			○○원	○○원	

(15) 전기료

○○○○년 ○○월분, 사용기간 : ○○년 ○월 ○일 ~ ○월 ○일까지

A. 전기요금 세부내역

구 분	사용량(kwh)	사용금액(원)	평당금액	비 고
주택용	세대별			한전 조건적용
	TV수신료			세대전기사용량 50kwh 이상시 부과
일반용	기타공용			관리사무소, 지하주차장, 난방동력.
	승강기			라인별부과 또는 평당부과(1,2층 제외)
소 계				
산업용				오수처리시설, 급수시설
가로등				
합 계				

공동전기료 평당단가 = 사용금액/총평수

산업용전기료 평당단가 = 사용금액/총평수

B. 승강기 라인별 계량기가 부착된 경우

라인	사용량(kwh)	금액(원)	세대수	평당금액

(16) 수도료

사용기간 : ○○년 ○월 ○일 ~ ○월 ○일 까지

A. 수도사업소 금월분 고지내역

구 분	사용량(m ³)/금액(원)	비 고
전월지침	m ³	검침일 기재
금월지침	m ³	검침일 기재
사 용 량	m ³	
상수도료	원	세대당 〇〇원
하수도료	원	세대당 〇〇원
정액요금*	원	세대당 〇〇원
총 금 액	원	

* 정액요금 : 일종의 기본요금에 해당하는 비용으로 계량기 설치에 따라 구경별로 부과되는 비용
 예) 13mm 1200원, 20mm 2200원 (부산시 상수도 사업본부 급수조례 제 4장 제 32조)

B. 수도 부과내역

구 분	사용량(m ³)	금 액	비 고
세대수도	m ³	원	상하수도료, 정액요금 합계금액
공동수도	m ³	원	상하수도료
계	m ³	원	

C. 지하수 하수도 (지하수가 있는 경우)

사 용 량	금 액	비 고
m ³	원	

D. 공동수도료

평 형	00평	00평	00평
금 액	원	원	원

연구보고서 2001-01

효율적인 공동주택 관리방안

발행인 한연동

발행일 2001년 12월 31일

발행처 대전발전연구원

우) 302-789

대전광역시 서구 둔산동 1420

(대전시청 20층)

전화 : 471-5625 팩스 : 471-3615

이 보고서의 내용은 본 연구진의 견해로서
대전광역시의 정책과는 다를 수도 있습니다.