Jeonbuk Institute

정책연구

2022-16

전라북도 노후 공동주택 관리 방안

: 노후 아파트를 중심으로

A Study on the Management of Aged Multi-Family Housing in Jeollabuk-do
: Focusing on Aged Apartments

오병록 배진아

jthink 전북연구원

Jeonbuk Institute

정책연구

2022-16

전라북도 노후 공동주택 관리 방안
: 노후 아파트를 중심으로

A Study on the Management of Aged Multi-Family Housing in Jeollabuk-do
: Focusing on Aged Apartments

오병록 배잔아

jthink 전북연구원

연구진 및 연구 세부 분담

연 구 책 임	오병록	연구위원	제1장, 2장 1절, 3장 (1,2절), 4장, 5장 2절
공 동 연 구	배진아	전문연구원	제2장, 3장, 5장 1절

자 문 위 원	강은택	한국주택관리연구원 연구위원
	안근용	대한주택관리사협회 전북도회 회장
	임정민	LH토지주택연구연 수석연구원
	채성주	충북연구원 수석연구위원

연구관리 코드 : 22JU04

이 보고서의 내용은 연구자의 의견으로서
전북연구원의 공식 입장과는 다를 수 있습니다.

요 약
SUMMARY

1. 연구목적 및 방법

○ 본 연구는 공동주택의 건축물과 각종 시설 및 설비의 노후에도 불구하고 「공동주택관리법」의 대상에서 제외되어 관리의 사각지대에 있는 '소규모 공동주택' 등 노후 아파트 현황과 관리 실태를 파악하여 정책적 대안을 제시하는데 목적이 있음

○ 전라북도 노후 아파트는 전체 아파트의 49.8%를 차지하고 노후 아파트에 거주하는 세대수는 전체 세대수의 54.6%를 차지하고 있으며, 아파트의 40.3%를 차지하는 임의관리 아파트 중 20년 이상 경과한 노후 아파트는 전체의 76.1%로서 의무관리 아파트의 53.1%보다 높기 때문에 체계적인 관리가 필요한 상태임

○ 또한, 오래된 아파트일수록 복리시설의 설치 비율이 감소하는데, 특히 주민들의 커뮤니티 공간이 확보되지 않은 비율이 높아 공동체 활동이 미흡한 상태임

○ 전라북도 노후 아파트의 현황을 살펴보기 위해 통계청 및 전북도의 통계자료를 분석하여 현황을 파악하였고, 관련 정책동향과 선행연구 사례에 대한 문헌을 검토하여 시사점을 도출함

○ 노후 아파트의 노후 실태와 관리 실태를 파악하기 위하여 의무관리 여부(의무, 임의), 지역(시, 군), 건축 경과기간(20~39년, 40년 이상), 관리형태(위탁, 자치, 기타)에 따라 유형을 구분하고 3월 23일에서 4월 12일까지 각 유형의 아파트를 방문하여 아파트의 물리적 노후 현황을 파악하고 관리소장 및 관리인을 대상으로 아파트 관리 실태에 대한 인터뷰를 진행함

○ 관련 전문가 자문을 통해 노후 공동주택의 실태 및 노후 공동주택 관리에 필요한 지원체계 및 정책적 지원 방안 등을 모색함

2. 결론 및 정책제언

○ 데이터에 의한 현황과 현장조사에 의한 관리실태를 분석하여 노후 아파트에서의 시설 노후화, 관리주체 부재, 전문적 관리 미흡, 공동체 공간 부족이라는 과제를 도출함

○ 노후 아파트의 관리실태에 따른 과제를 해결하기 위한 정책방향으로 관리체계 구축, 관리인력 지원, 유지보수 지원, 공동체활동 지원을 설정하고 정책방안을 제시함

○ 노후 아파트 관리체계 구축을 위해서는 체계적이고 전문적인 관리인력을 배치하고 있지 못하는 임의관리 아파트를 주요 대상으로 전반적인 노후 아파트 관리의 컨트롤타워로서 관리인력 및 기술 지원과 교육 및 상담의 서비스를 제공하는 전라북도 공동주택관리지원센터를 설치·운영하도록 함

○ 또한, 노후 아파트에 대한 정확한 실태를 파악하기 위해 노후 아파트 실태조사와 관리정보체계를 구축하며, 실질적이고 체계적인 관리지원을 위해 일정 지역 범위 내의 임의관리 아파트들을 그룹화하거나 의무관리 아파트와 인접한 임의관리 아파트를 짝을 이루어 전문적인 관리지원 체계를 갖추는 그룹핑·커플링 관리 지원을 제안함

○ 전문적인 관리인력의 지원을 위해, 주택관리사 등 전문자격을 갖춘 관리소장 없이 관리되는 노후 아파트의 관리인을 대상으로 아파트 관리 전문지식 및 기술을 교육하고 전문 관리인력을 파견하여 노후 아파트 관리에 어려움을 겪는 행정업무 및 기술적 유지보수에 대한 컨설팅을 해주는 정책지원을 제안함

○ 노후 아파트 관리에 실무적으로 지원하기 위해 수선적립금이 충분하지 못하는 임의관리 아파트에는 안전점검 비용을 지원하고, 개별 노후 소규모 아파트가 독자적으로 발주하기 어려운 대규모 공사 또는 대형 공사장비의 임차는 공사 수요가 있는 아파트들이 공동으로 발주할 수 있도록 지원 시스템을 마련하도록 함

○ 노후 아파트 관리주체로의 발전과 공동체의 활성화를 지원하기 위해서 공동체를 조직하고 육성하며 활성화시키기 위한 프로그램을 지원하고 공동체 활동을 영위할 수 있는 활동공간으로서 주민공동시설을 조성을 지원하도록 함

차 례

CONTENTS

요 약 ····· i

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적 ····· 3
가. 연구 배경 ····· 3
나. 연구 목적 ····· 4
2. 연구 범위 및 주요 내용 ····· 5
가. 연구 범위 ····· 5
나. 주요 연구 내용 ····· 5
3. 연구 방법 ····· 7
가. 정보조사 및 분석방법 ····· 7
나. 전문가 자문방법 ····· 7

제2장 정책 동향 및 선행 연구

1. 노후 공동주택 관련 정책 동향 ····· 11
가. 공동주택 개념 및 용어 정의 ····· 11
나. 정책 동향 ····· 14
다. 관련 법·제도 ····· 19
2. 노후 공동주택 관련 선행 연구 ····· 40
가. 노후 공동주택 관리 ····· 40
나. 소규모 공동주택 관리 ····· 47
다. 공동주택 공동체 활성화 ····· 53
라. 시사점 ····· 55

3. 사례조사 ····· 57
가. 국외사례 ····· 57
나. 국내사례 ····· 67

제3장 노후 아파트 현황

1. 주택 현황 ····· 81
가. 주거실태 및 주택정책 방향 ····· 81
나. 주택유형별 현황 ····· 84
다. 주택 노후 현황 ····· 90
라. 임의관리 아파트 현황 ····· 96
2. 노후 아파트 현황 ····· 98
가. 노후 아파트 ····· 98
나. 노후 임의관리 아파트 ····· 102
다. 아파트 커뮤니티 시설 현황 ····· 104
라. 아파트 관리 현황 ····· 107
3. 노후 아파트 관리 현황 ····· 109
가. 대상지 선정 ····· 109
나. 의무관리 아파트 현황 ····· 110
다. 임의관리 아파트 현황 ····· 117
라. 종합 및 시사점 ····· 129

제4장 노후 아파트 관리 방안

1. 노후 아파트 관리 정책적 과제 ····· 137
가. 아파트 노후화 ····· 137
나. 임의관리 단지의 관리주체 부재 ····· 137

차 례

CONTENTS

다. 전문적 관리 미흡 ····· 138
라. 공동체 활동 미흡 및 공간 부족 ····· 138

2. 노후 아파트 관리 방향 ····· 139

가. 관리체계 구축 ····· 139
나. 관리인력 지원 ····· 139
다. 유지보수 지원 ····· 140
라. 공동체활동 지원 ····· 141

3. 노후 아파트 관리 정책 방안 ····· 142

가. 관리체계 구축 ····· 142
나. 관리인력 지원 ····· 153
다. 유지보수업무 지원 ····· 157
라. 공동체활동 지원 ····· 162

제5장 결론

1. 연구 종합 ····· 167

가. 노후 아파트 관리의 필요성 ····· 167
나. 노후 공동주택 관련 정책 동향 ····· 167
다. 노후 아파트 현황 ····· 168
라. 노후 아파트 관리 방안 ····· 170

2. 정책 제언 ····· 171

가. 노후 아파트 관리의 지자체 역할 강화 ····· 171
나. 노후 아파트 입주민의 자발적인 관리 역량 강화 지원 ····· 172

참 고 문 헌 ····· 173

Summary ····· 175

표 차 례

LIST OF TABLES

[표 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 관련 제도 변화 ····· 17
[표 2-2] 재개발과 재건축 비교 ····· 20
[표 2-3] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 주택정비사업의 종류 ····· 22
[표 2-4] 리모델링과 재건축 비교 ····· 23
[표 2-5] 공동주택관리법의 내용 ····· 24
[표 2-6] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용 ····· 27
[표 2-7] 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법의 내용 ····· 28
[표 2-8] 재난 및 안전관리 기본법의 내용 ····· 29
[표 2-9] 공동주택 관리 관련 조례 설치 현황 ····· 32
[표 2-10] 그린리모델링 이자 지원사업의 이자 지원율 ····· 33
[표 2-11] 전주 해피하우스 무상지원 유지보수 서비스 항목 ····· 35
[표 2-12] 군산시 노후 소규모 공동주택 통합관리사무소 전유부분 유지관리 서비스 항목 36
[표 2-13] 전라북도 시군 노후공동주택 지원사업 현황 ····· 38
[표 2-14] 일본 맨션관리 적정화 업무 및 맨션관리센터 주요 사업 ····· 58
[표 2-15] 프랑스 공동주택 지원 프로그램의 개요 ····· 63
[표 2-16] 독일 도시정비촉진프로그램과 주요 프로그램 영역과의 관계 ····· 65
[표 2-17] 독일 노후주택 지원프로그램 ····· 66
[표 2-18] 공동주택관리지원사업 내용 ····· 68
[표 2-19] 그린리모델링 지원사업 실적 ····· 69
[표 2-20] 경상남도 공동주택관리 지원센터 주요 업무 ····· 70
[표 2-21] 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터 업무 내용 ····· 71

[표 3-1] 주택유형별 주택수(2020) ····· 84
[표 3-2] 시군별 주택유형 현황(2020) ····· 85
[표 3-3] 주택유형별 거주인구(2020) ····· 87

표 차 례

LIST OF TABLES

[표 3-4] 전라북도 공동주택 규모별 단지수 현황 ····· 88
[표 3-5] 전라북도 공동주택 규모별 단지수 비율 ····· 88
[표 3-6] 전라북도 공동주택 규모별 현황 ····· 89
[표 3-7] 경과 기간별 주택수(2020, 호) ····· 91
[표 3-8] 경과 기간별 주택수 비율(2020, %) ····· 92
[표 3-9] 공동주택 노후 기간별 주택수(2020, 호) ····· 94
[표 3-10] 공동주택 노후 기간별 주택수 비율(2020, %) ····· 95
[표 3-11] 전라북도 의무·임의 아파트 현황 ····· 96
[표 3-12] 세대수 규모별 임의관리 아파트단지 현황 ····· 97
[표 3-13] 아파트 노후 기간별 주택수(2020, 호) ····· 98
[표 3-14] 아파트 노후 기간별 주택수 비율(2020, %) ····· 99
[표 3-15] 경과년수별 세대수 ····· 100
[표 3-16] 의무 및 임의 관리 아파트 노후별 현황 ····· 102
[표 3-17] 전라북도 임의관리 아파트 노후화 현황 ····· 103
[표 3-18] 의무 및 임의 관리 구분에 따른 부대·복리시설 현황 ····· 104
[표 3-19] 건립 시기별 부대·복리시설 현황 ····· 105
[표 3-20] 경과 년수 별 지역별 커뮤니티시설 현황 ····· 106
[표 3-21] 전라북도 아파트 관리 현황 ····· 107
[표 3-22] 임의관리 아파트 안전점검 현황 ····· 108
[표 3-23] 노후 아파트 관리 현황 조사 리스트 ····· 109

[표 4-1] 공동주택관리지원센터 기능과 역할 ····· 145
[표 4-2] 공동주택 종사자 법정교육 현황 ····· 154
[표 4-3] 임의관리 공동주택 안전점검 관련 법령 ····· 158
[표 4-4] 경과 기간별 아파트 평균 연면적(㎡) ····· 159
[표 4-5] 공동주택 공동체 활성화 지원 사업 현황 ····· 163

그 림 차 례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구 내용 및 방법 ····· 8
[그림 2-1] 리모델링 제도의 변화 추이 ····· 18
[그림 2-2] 재건축사업의 절차 ····· 21
[그림 2-3] 중소도시의 노후 공동주택 종합적 관리 및 재생방향 ····· 41
[그림 2-4] 일본 맨션관리센터의 운영 구조 ····· 57
[그림 2-5] 싱가포르 공동주택 지원프로그램의 개요 ····· 59
[그림 2-6] 주요 업그레이딩 프로그램(MUP)의 내용 ····· 60
[그림 2-7] 홍콩 노후 공동주택 지원정책 ····· 61
[그림 2-8] 프랑스 OPAH(주거환경개선프로그램) ····· 63
[그림 2-9] 민간건축물 이자 지원사업 절차 ····· 70
[그림 2-10] 새샘마을6단지 아파트(세종, 2021년 아파트 관리 최우수 단지) ·· 74
[그림 2-11] 반도유보라 아파트(아산, 2021년 아파트 관리 우수 단지 ····· 77

[그림 3-1] 전북의 소득계층별 주택 유형(2019) ····· 81
[그림 3-2] 주택유형별 주택수 비율 ····· 84
[그림 3-3] 시군별 주택유형 현황(2020) ····· 86
[그림 3-4] 주택유형별 노후주택 비율 ····· 90
[그림 3-5] 주택 경과 기간별 주택수 비율(2020) ····· 92
[그림 3-6] 건축경과 기간별 공동주택 비율 ····· 93
[그림 3-7] 공동주택 노후 기간별 주택수 비율(2020) ····· 95
[그림 3-8] 아파트 노후 기간별 주택수 비율(2020) ····· 99
[그림 3-9] 경과년수별 세대수 비율 ····· 101
[그림 3-10] 의무 및 임의 관리 아파트 노후별 현황 ····· 102
[그림 3-11] 건립 시기별 주요 부대·복리시설 현황 ····· 105
[그림 3-12] 전주 H아파트 현황 ····· 111

그 림 차 례

LIST OF FIGURES

[그림 3-13] 전주 W아파트 현황 ····· 113
[그림 3-14] 부안 B아파트 현황 ····· 115
[그림 3-15] 완주 M아파트 현황 ····· 117
[그림 3-16] 전주 G아파트 현황 ····· 119
[그림 3-17] 익산 M아파트 현황 ····· 120
[그림 3-18] 전주 S아파트 현황 ····· 122
[그림 3-19] 전주 D아파트 현황 ····· 123
[그림 3-20] 군산 W아파트 현황 ····· 125
[그림 3-21] 진안 G아파트 현황 ····· 126
[그림 3-22] 진안 N아파트 현황 ····· 128

[그림 4-1] 노후 아파트 관리의 과제 및 지원방안 ····· 141
[그림 4-2] 1단계 센터 조직 ····· 143
[그림 4-3] 2단계 센터 조직 ····· 144
[그림 4-4] 아파트 실태조사 항목(예시) ····· 148
[그림 4-5] 한국부동산원이 운영하는 의무관리 공동주택관리 정보시스템 ····· 149
[그림 4-6] 그림 하수관로 준설공사 장비 ····· 161

제 1 장

서론

1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 범위 및 주요 내용
3. 연구 방법

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

가. 연구 배경

○ 주거문제와 관련하여 주택의 양적 공급과 함께 양호한 주거환경에 대한 수요가 높아지고 있음

- 주택보급률이 100%를 상회(2020년 기준 전북 110.4%, 전국 103.6%)함에 따라 이제는 안전하고 쾌적한 주거환경에 대한 수요가 커지고 있음
- 도시개발 및 주택공급 시기에 대규모로 건설된 주택들의 노후화가 심해짐에 따라 거주하는 주민들의 주거환경은 악화되고 있음

○ 전북은 전국에 비하여 공동주택의 노후화 정도가 상대적으로 높음

- 2020년 기준, 전북의 20년 이상 경과한 노후주택 비율은 59.3%로서 전국의 노후주택 비율 47.2% 및 지방광역도 53.7%보다 높음
- 공동주택 중 노후주택의 비율을 보면, 전북은 49.6%로서 전국 40.1%, 지방광역도 42.6%로서 가장 높음
- 아파트만을 대상으로 할 경우에는 전북은 49.8%이고 전국 40.3%, 지방광역도 41.8%로서 전북은 지방광역도에 비해 8.0%p 더 높은데 공동주택의 차이(7.0%p)보다 크게 나타남

○ 관리가 필요한 노후 공동주택(20년 이상 30년 미만)의 비율이 가장 높음

- 전북에 건설 후 20년 이하의 공동주택은 전국 및 지방광역도에 비해 비율이 낮음
- 전북에 20년 이상 30년 이하의 공동주택의 비율이 전국에 비해 10.3%p로 큰 차이로 높음
- 이 구간의 공동주택은 노후 주택으로 인정되지만 재건축 등 정비사업의 추진 기준에는 미치지 못하여 보수 및 유지관리가 필요함
- 또한, 가장 많은 비율을 차지하고 있으므로 유지관리 조치 없이 시간이 경과하게 되면 일시에 많은 물량의 정비사업이 추진됨에 따라 지역의 부동산 시장에 악영향을 끼칠 수 있음

○ 「주거기본법」에 따라 국가와 지방자치단체는 주거권 보장을 위해 수립하고 시행해야 하는 주거정책의 근거가 되는 기본원칙 중 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 하여야 한다는 내용을 담고 있음

- 또한, 살기 좋은 주거생활을 영위할 수 있도록 공동주택 관리체계를 구축할 것을 명시하고 있음

○ 「공동주택관리법」의 의무관리대상이 아닌 소규모 공동주택은 관리주체의 부재로 노후 공동주택은 노후화 및 불량화가 더욱 급속하게 진행됨

- 2020년 기준, 전북에 관리주체가 없는 공동주택은 78,071호에 달함

  * 공동주택 총 449,441호 중 의무관리대상 공동주택은 371,370호임)

- 관리주체가 없는 공동주택은 적절한 보수 및 유지관리가 시행되지 않으므로 노후화 및 불량화가 빠르게 진행될 수 있음

○ 공동주택은 주거의 공간만이 아닌 커뮤니티 공간으로서의 역할이 최근 부각되고 있음

- 기존의 가족단위의 주거역할에 충실했던 공동주택이 최근에는 다수의 가구가 공동체로서 주택단지를 공유하는 커뮤니티 공간으로의 역할이 확대됨

- 문화 및 여가뿐만 아니라 육아와 돌봄의 공동체 활동이 이루어지고 있음

- 그러나, 과거에 건설된 노후 공동주택은 충분한 커뮤니티 공간이 충분히 공급되지 못하고 있는 실정임

나. 연구 목적

○ 전라북도의 노후 공동주택 중 아파트를 대상으로 노후 및 관리 실태를 파악하고 그에 따른 문제점과 과제를 도출하여 정책적 관리방안을 모색하고자 함

- 노후 아파트 관리는 노후·불량한 주거환경의 개선, 아파트 관리 및 지원체계의 구축, 커뮤니티 여건의 조성을 대상으로 함

- 전라북도 노후 아파트 현황과 노후에 따른 거주환경 영향에 대하여 분석함

- 아파트의 노후화에 따른 문제점 해결을 위한 과제를 도출

- 노후 아파트의 특성에 유지관리를 위한 정책적 대응방안을 제안함

2. 연구 범위 및 주요 내용

가. 연구 범위

○ 시간적 범위 : 2021년 기준 20년이 경과한 노후 아파트

○ 공간적 범위 : 전라북도 내

○ 내용적 범위 : 노후 아파트의 현황과 과제, 관리 실태, 정책대응 방안

나. 주요 연구 내용

1) 전라북도 아파트 노후화 현황 및 대응과제

○ 전라북도 주거실태 및 주택정책 방향

- 전라북도 주택의 물리적 상태 및 주거환경 만족도 등 주거실태
- 전라북도 주택정책 방향 및 내용

○ 전라북도 아파트 노후화 현황

- 아파트 현황(주택형태별, 입지분포별, 준공 후 경과년수별 등)
- 노후 아파트 특성(입지별, 경과년수별, 공동이용시설 등)

○ 아파트 관리 실태

- 아파트 관리주체에 따른 관리 현황
- 노후 아파트 관리 수요 항목

○ 현황분석에 따른 대응과제

- 노후 아파트 특성과 관리 실태 등에 따른 유형화
- 노후 아파트 현황분석을 통한 노후 아파트 대응 과제 도출

2) 노후 아파트 관리 정책 사례

○ 국내 및 해외의 노후 아파트 관리 정책

- 전북도 및 각 시군의 노후 아파트 관리 정책
- 타지역 광역도 및 해외 노후 아파트 관리 정책

○ 하드웨어 관리와 소프트웨어 관리 정책

- 물리적인 주거환경 개선, 관리주체 운영, 커뮤니티 활동 관련 정책

3) 전라북도 노후 아파트 관리 방안

○ 노후 아파트 관리 방향

- 전라북도 주택특성에 따른 노후 아파트 관리 방향
- 하드웨어 부문 및 소프트웨어 부문, 관리주체 유무 등의 관리 방향

○ 노후 아파트 관리 정책 제안

- 정책지원 기반 구축 및 시군 협력 지원사업 등 제안

3. 연구 방법

가. 정보조사 및 분석방법

○ 문헌조사

- 아파트 특성과 관련된 문헌
- 노후 아파트 관리 및 유지보수 관련 선행연구
- 주거지역 관리 기본계획 등 관련 계획보고서

○ 자료조사

- 공식 자료제공 기관(국가통계포털, 공동주택관리정보시스템, 중앙공동주택관리지원센터 등)의 아파트 관련 데이터 조사
- 전북도 및 시군 내부자료 조사

○ 현장조사

- 노후 아파트의 실태 확인을 위한 현장방문 조사
- 관리사무소 및 주민 면담

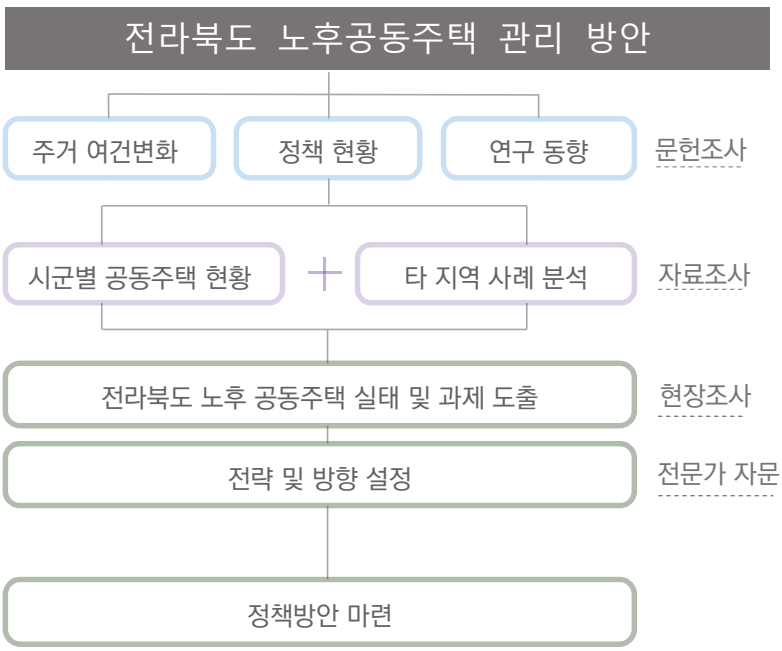
나. 전문가 자문방법

○ 주거지 관리 관련 학계 전문가 자문

- 주거지 관리 관련하여 정책 수립 및 연구 경험 전문가 자문

○ 주거수요 및 공동체 관련 전문가 자문

- 아파트 커뮤니티 활성화 위한 공간조성 및 프로그램 적용방안에 대한 자문



[그림 1-1] 연구 내용 및 방법

제2장

정책 동향 및 선행 연구

1. 노후 공동주택 관련 정책 동향
2. 노후 공동주택 관련 선행 연구
3. 사례조사

제2장 정책 동향 및 선행 연구

1. 노후 공동주택 관련 정책 동향

가. 공동주택 개념 및 용어 정의

▌주택법에 따른 공동주택의 정의[1)]

○ 건축물의 벽·복도·계단을 공동으로 사용 하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 주택

▌건축법에 따른 공동주택 분류[2)]

○ 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

○ 연립주택 : 1개 동의 바닥면적합계가 660㎡ 초과, 4층 이하

○ 다세대주택 : 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하, 4층 이하

○ 기숙사 : 1개 동의 공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50% 이상

▌「도시 및 주거환경정비법」에 따른 노후·불량 건축물의 정의

○ 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

○ 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물

1) 「주택법」 제2조3항. 법제처

2) 「건축법 시행령」 별표 1. 제3조의 5관련. 법제처

○ 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물

○ 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물

▌전라북도 조례에 따른 노후 · 불량 건축물의 정의[3)]

○ 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 기준에 미달하는 건축물

○ 매연 등 위해를 초래할 우려가 있는 지역에 있는 건축물

○ 40년 사용하기 위하여 드는 비용이 신축비용보다 큰 건축물

○ 준공된 후 20년 이상의 기간이 지난 건축물

○ 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물

▌노후 공동주택

○ 본 연구에서의 노후 공동주택은 국토계획법 및 전라북도 조례에서 정하고 있는 바와 같이 준공 후 20년 이상이 경과한 공동주택을 노후 공동주택으로 함

- 본 연구에서 사용되는 노후 주택(아파트 포함)도 준공 20년 이상 경과한 주택을 의미함

○ 또한, 본 연구에서는 공동주택 중 주택수(전국 62.9%, 전북 56.2%)와 거주인구수(전국 61.0%, 전북 56.0%)에서 전체의 과반이상을 차지의 하여 정책적 효과가 크고, 공동체 활동에 유리한 아파트를 대상으로 함

3) 전라북도 도시 및 주거환경정비 조례와 법제처 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr) 참고

▌의무관리 공동주택과 임의관리 공동주택

○ 의무관리 공동주택은 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제2호에 정의된 '의무관리대상 공동주택'을 본 연구에서 지칭하는 것임

○ 의무관리대상 공동주택은 전문적으로 관리하는 사람을 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서 300세대 이상의 공동주택이거나 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 또는 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 또는 그 외 공동주택 중 입주자등이 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택임(공동주택관리법 제2조)

○ 임의관리 공동주택은 「공동주택관리법」 제34조로부터 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택이고, 본 연구에서 의무관리 공동주택의 상대적인 개념으로 사용됨

▌노후 공동주택 관리

○ 공동주택 관리는 "공동주택의 기능을 유지하고 유용성을 발휘할 수 있도록 하며, 나아가 공동주택에서 생활하는 이웃 간의 관계까지도 개선하는 모든 활동(차창진 & 윤효진, 2019, p.54)으로서 "공동주택에 거주하는 입주민의 안전하고 쾌적한 환경에서 공동주거 생활을 할 수 있도록 공동주택 시설의 성능과 주거환경의 질적 유지를 유지하는 활동으로 볼 수 있음

○ 공동주택을 관리한다는 것은 전문성, 계획성, 개별성이라는 특징을 가짐

- 전문성은 공동주택 공용부분의 다양한 설비와 시설물을 관리하는 전문적인 기술이나 지식이 요구된다는 것으로서 관계법령에서도 전문가를 통한 공동주택 관리를 권고하고 있고, 계획성은 복잡한 공동주택 관리를 위해 장기적인 수선계획이 필요한 것이며, 개별성은 공동주택의 건물 내 위치와 입주 년수, 건물별 관리형태, 관리규약 등이 상이하고 공용 공간의 공동관리를 위한 거주자 및 소유자와의 합의가 필요하다는 것을 의미함(차창진 & 윤효진, 2019, p.54)

○ 공동주택 관리의 목적은 “공동주택의 유지와 운영을 통하여 건물의 안전을 확보하고, 입주자 등이 주택 내에서 생활하는 데에 지장이 없도록 시설과 설비를 운용하는 것”으로서 “공동주택의 수명을 연장하는 수준을 넘어 입주자 모두가 공동체적인 의식을 갖게 하고 쾌적한 주거생활을 향유하여 양호한 주거환경을 확보”(채성주 2019, 7)하는 것임

○ 노후 공동주택 관리는 공동주택 준공 후 시간의 경과에 따라 노후되는 건축물의 유지관리와 입주민의 공동체 활동을 위한 지원으로 정의될 수 있음

나. 정책 동향

1) 대규모 정비(재건축)

○ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조에 “건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우”에 재건축을 결의할 수 있다는 조항이 마련됨

- 그러나, 법률 제정 초기에는 재건축을 추진하기 위한 구체적인 규정을 담는 시행령이 제정되지 못하면서 실질적으로 재건축사업이 추진되지는 못함

○ 도시화에 따라 부족해진 주택의 신속한 공급을 위해 1972년에 도입된 주택건설촉진법[4]이 1987년에 개정되면서 재건축을 통한 노후 공동주택의 대규모 정비를 할 수 있는 법적 근거가 마련됨

- 개정된 주택건설촉진법에 따른 시행령이 1988년 6월에 개정되면서 재건축의 대상이 되는 노후·불량주택에 대한 범위와 재건축사업 추진 주체가 되는 재건축조합에 대한 규정을 제시하게 됨

○ 이후에는 재건축을 통한 주택공급의 촉진을 위해 관련 법령의 완화조치들이 시행됨

4) 주택건설촉진법은 2003년 “주택의 건설을 촉진하고, 주택을 원활하게 공급함으로써 국민주거생활의 안정화를 목적으로 제정·운영되어 온 주택건설촉진법을 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 주거복지 및 주택관리 등의 부분을 보강하고, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 전반적으로 개선·보완”(국가법률정보센터(www.law.go.kr), 연혁별령 제정·개정이유)하기 위하여 ‘전부개정’되면서 주택법으로 법률명칭이 변경됨.

○ 1993년 주택건설촉진법이 개정되면서 재건축 대상이 되는 노후·불량주택의 범위가 확대되면서 재건축 허용기준이 완화됨

- 기존의 노후·불량주택은 "건물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 도괴 기타 안전사고의 우려가 있는 주택, 건물이 준공된 후 20년이 경과되어 건물의 가격에 비하여 과다한 수선 · 유지비나 관리비용이 소요되는 주택, 건물이 준공된 후 20년이 경과되고 부근 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 경우로서 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택"(주택건설촉진법시행령 제4조의2)이었으나, "재해위험구역내의 주택으로서 재해를 방지하기 위하여 재건축이 필요한 주택, 도시미관 · 토지이용도 · 난방방식 · 구조적 결함 또는 부실시공 등으로 인하여 재건축이 불가피하다고 관할 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 인정하는 주택"이 추가되면서 대상이 확대됨

○ 건축법의 개정에 따른 건축기준의 완화로 수익성이 높아지면서 재건축사업의 보다 활성화됨

- 1988년 '주택건설 200만호 계획'이 발표되었고, 주거지역의 용적률이 최대 400%까지 완화되었으며, 1992년에는 공동주택 인동간격이 0.8H로 완화됨

○ 재건축사업의 촉진을 위해 세제감면 등의 지원정책이 추진됨

- 1993년에는 20년이 경과하지 않은 노후·불량주택도 재건축이 가능하게 됨
- 1995년에는 소형주택 건설 의무비율을 완화하여 기존 주택수 만큼 중대형 주택을 건설하거나 모든 주택을 기존의 1.5배 확대된 주택으로 건설할 수 있게 됨
- 1997년 외환위기에 따른 건설시장 활성화를 위해 사전결정 절차를 폐지하였고, 주택의 전매를 허용하였으며, 재건축 추진을 위한 조합원 동의비율을 완화함

○ 외환위기 극복 후에 나타난 부동산 가격의 급등에 따라 재건축사업에 대한 규제강화가 이루어짐

- 2001년에 소형주택 건설 의무제를 다시 적용하였고, 2003년에는 재건축 후분양제를 도입하고 안전진단 기준을 강화하였으며 소형주택 건설의무 비율을 확대함
- 2005년에는 재건축 초과이익 환수제도를 시행하고 2006년에는 기반시설부담금 제도를 도입함

○ 2000년대 후반에는 장기 부동산경기 침체에 따라 재건축사업과 관련된 규제가 완화됨

- 2008년 안전진단 절차를 2회에서 1회로 단축시키고, 재건축 용적률 상향, 임대주택의무비율 폐지, 소형주택건설 의무비율 완화 등의 조치를 시행함

2) 대규모 수선(리모델링)[5)]

○ 리모델링은 2001년 건축법 시행령을 개정하면서 도입되었고, 2003년 주택법에 따라 공동주택 리모델링사업이 시작됨

- 2005년에 개정된 주택법 시행령에 주거전용면적의 30% 이내로 증축이 허용되었고, 2007년에는 리모델링이 가능한 건축연한이 20년에서 15년으로 축소됨
- 2012년에 주거전용면적 85㎡ 미만인 경우에는 주거전용면적의 30%에서 40%로 증축가능 면적이 확대됨
- 2013년에는 최대 3개 층까지 수직증축이 가능해졌고, 세대수 증가 역시 10%에서 15%로 확대됨

○ 공동주택 리모델링 사업은 일반 건축물이나 리모델링 활성화구역에서는 상대적으로 완화되어 적용됨

- 건축법에 따라 일반 건축물은 기존 연면적의 10% 범위 내에서 증가가 가능하고, 리모델링 활성화구역 내에서는 연면적의 30% 범위 내에서 연면적 증가를 심의로 정하도록 함

○ 주택법에서 공동주택 리모델링 사업에서 주거전용면적의 증축 상한, 세대수 증가 및 수직증축 범위 등을 확대하고, 안전성 확보방안도 마련함

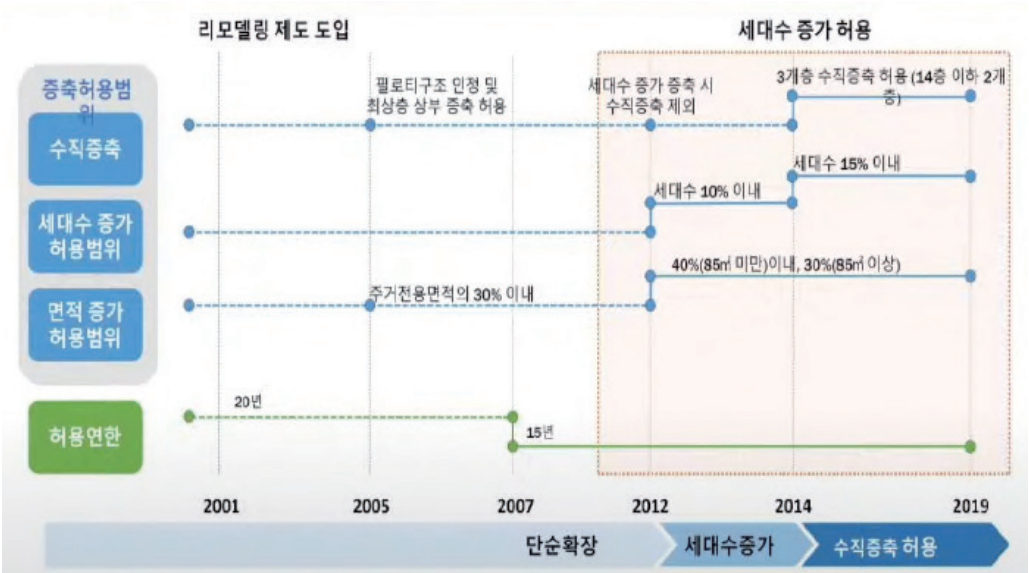
- 세대수의 주거전용면적이 85㎡ 이상이면 주거전용면적의 30% 이내, 85㎡ 미만이면 주거전용면적의 40% 이내로 증축이 가능함
- 세대수증가형 리모델링은 기존 세대수의 15% 내에서 세대수 증가가 가능함
- 수직증축형 리모델링은 최대 3개 층까지 증축이 가능한데, 기존 건축물이 14층 이하이면 2개 층, 15층 이상이면 3개 층까지 증축이 가능해지고, 안전성 검토, 수직증축 구조기준의 도입 등 안전성 확보를 위한 방안이 도입됨
- 건축위원회의 심의로 규제의 완화와 적용 범위를 결정하게 되는데, 건폐율, 용적률, 대지 내 공지, 대지의 조경설치 기준, 건축선, 높이, 일조권 등의 완화가 가능함

5) 맹다미 외(2018). pp.8~10

[표 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 관련 제도 변화

개정연월 (시행연월)	개정법령	주요 내용
2001.9	건축법 시행령	- 리모델링 용어 도입 및 개념 정의 - 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정
2002.3	공동주택 관리령	- 공동주택 리모델링 행위허가기준 신설 - 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 - 리모델링 동의율 100%
2003.5 (2003.11)	주택법 전부개정	- 주택법에 리모델링 제도 도입 - 리모델링 주택조합제도 도입 - 행위허가기준 마련, 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정
2005.7 (2005.7)	주택법 제2조	- 리모델링 용어 정의 개정(증축 범위를 대통령령으로 정함) - 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위해 증축 범위를 일정 범위로 제한
2005.9 (2005.9)	주택법 시행령 제42조의2 별표3	- 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용 - 필로티 구조의 안정 및 최상층 상부 증축 허용
2007.3 (2007.3)	주택법 시행령 제4조의2	- 공동주택 증축 리모델링 허용연한을 20년에서 15년으로 단축(15~20년 미만 기간 내로 조례에 규정)
2007.7 (2007.7)	주택법 시행령 제47조	- 재건축 대상 건축물의 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회이에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 동의를 철회할 수 있음
2012.1 (2012.7)	주택법 제2조 등	- 85㎡ 미만의 증축범위를 30% → 40%로 확대 - 세대별 증축 가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동 증축 허용, 기존 세대수의 10%) - 공동사업주체 인정, 세대수 증가에 따라 행이허가 시 도시계획 심의
2013.12 (2014.4)	주택법 제2조 등	- 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10% →15%) - 안전진단 보완, 전문기관의 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보방안 - 리모델링 기본계획 수립 의무화(특별시, 광역시, 50만 이상 대도시) 등

출처 : 맹다미 외(2018). p.9



출처 : 신동우(2021).

[그림 2-1] 리모델링 제도의 변화 추이

3) 소규모 보수

○ 공동주택의 관리를 위한 법률은 「공동주택관리법」이 2015년에 제정되었고 2016년에 시행됨

- 공동주택의 관리를 위하여 장기수선계획에 따라 장기수선충담금을 사용하여 주요 시설의 교체 및 보수를 수행하도록 함
- 의무관리 공동주택은 "공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여"(공동주택관리법 제33조) 공동주택 안전점검을 실시하여야 함
- 소규모 공동주택의 안전관리는 지자체가 안전관리계획의 수립과 시행 그리고 안전점검을 할 수 있게 함

○ 「재난 및 안전관리기본법」에서는 재난관리책임을 가진 지자체가 공동주택의 안전 확보를 위하여 필요한 조치를 취하도록 하고 있음

- 광역 및 기초 지자체는 재난 및 안전관리업무에 관한 계획을 수립하여 시행하여야 하고(제24조, 제25조), 재난 발생의 위험이 높다고 인정되는 시설 또는 지역에 대하여 긴급안전점검, 정밀안전진단, 보수

또는 보강 등 정비, 재난을 발생시킬 위험요인의 제거 등 안전조치를 시행하거나 명할 수 있음(제30조, 제31조)

○ 건설공사를 통하여 만들어진 건축물 등 구조물과 부대시설의 안전점검과 안전조치 등 안전관리를 위한 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 공동주택과 안전관리가 필요하다고 지정·고시된 소규모 공동주택에 관리주체는 안전점검과 안전조치를 하도록 함

○ 「건축물관리법」에서도 의무관리 공동주택과 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택을 제외하고 연면적 3천㎡ 이상인 집합건물 등은 건축물 사용승인 후 5년 이내에 최초로 실시하고 3년마다 정기점검을 실시하도록 하고 있음

다. 관련 법·제도

1) 법률

가) 도시 및 주거환경정비법

▌개요

○ "도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적"(도정법 제1조)으로 두고 있는 이 법은 2003년에 제정됨

○ 초기에는 정비사업이 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업으로 구분되었으나 2012년 법 개정으로 주거환경관리사업과 가로주택정비사업이 추가되었고, 현재는 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업만을 규정하고 있음

○ 주거환경 정비의 사각지대에 있던 연립주택 등 소규모 공동주택을 정비 규정을 담은 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」이 제정(2017)됨에 따라 「도정법」에는 재건축사업과 재개발사업에 대한 법적 기준을 제시하고 있음

▌내용

○ 「도정법」에 따라 노후 단독주택지에 아파트를 건설하고자 할 때는 재개발사업, 기존 노후 아파트를 신축할 때는 재건축 사업을 추진하게 됨

○ 2012년 사업 추진에 따른 주민 갈등이 깊어지고 공공의 역할 확대, 조합운영의 투명성 확보, 사업취소 및 구역해제 등 사회적 문제가 대두됨에 따라 지자체의 기반시설 정비를 의무화 하고 토지소유자가 스스로 주택을 개량하는 방식으로 전환됨(장윤배, 2017)

○ 두 사업 모두 조합설립이 필수이지만, 재건축사업은 사업 신청 시 안전진단의 과정을 거쳐야 함

- 안전진단 등급을 충족해야 지자체로부터 사업 승인을 받을 수 있는데, 법적 충족 등급은 D, E등급임

[표 2-2] 재개발과 재건축 비교

구분	재개발사업	재건축사업
정의	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
안전진단	없음	있음(공동주택 재건축만 해당)
조합원 자격	토지 또는 건축물 소유자 또는 그 지상권자(당연가입)	건축물 및 그 부속 토지 소유자 중 조합설립에 찬성한 자(임의가입)
보상	있음	없음
현금 청산자	토지수용	매도청구
초과이익 환수제	없음	있음

출처 : 찾기쉬운 생활법령정보(easylaw.go.kr)

▌재건축사업의 절차

○ 재건축사업은 사업준비, 사업시행, 관리처분계획, 사업완료 4단계로 구분됨

○ 재건축 사업은 주민이 시행하는 경우와 공공이 시행하는 경우로 구분되며 주민이 시행하는 경우 조합설립인가 과정을 거쳐야 함

○ 주민 2/3이상의 동의를 전제로 삼고 있는 조합승인으로 인해 주민 마찰이 빈번하고 이에 따른 사업기간이 연장되는 부작용이 발생하고 있음

○ 이를 반영하여 소규모재건축사업은 조합설립 및 승인 과정을 생략하여 사업기간을 단축시킬 수 있도록 함

출처 : 찾기쉬운 생활법령정보(easylaw.go.kr)

[그림 2-2] 재건축사업의 절차

나) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법

▌1) 개요

○ “방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적”(소규모주택정비법 제1조)으로 두고 있는 이 법은 2017년에 제정됨

○ 법적 해석이 모호하여 혼란을 일으켰던 ‘빈집’에 대한 정의를 명확히 하고 빈집의 체계적인 관리를 위한 기본계획의 수립, 빈집정보종합시스템에 대한 시행을 담고 있음

○ 법의 사각지대에 있던 1만㎡ 미만의 소규모 주택 정비가 가능하게 되었으며 200세대 미만의 단독, 공동주택을 정비할 수 있는 ‘자율주택정비사업’, ‘가로주택정비사업’, ‘소규모재건축사업’ 3가지 사업이 규정되어 있음

○ 자율주택정비사업은 20세대 미만 점적으로 입지해 있는 단독·연립·다세대 주택을, 가로주택정비사업은 1만㎡미만 20세대 이상 단독·연립주택을, 소규모재건축사업은 200세대 미만의 소규모 공동주택을 신축하는 사업임

[표 2-3] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 주택정비사업의 종류

구분		소규모 주택정비사업		
		자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
정의		단독주택 및 다세대 주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비 기반 시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업
대상		단독·연립·다세대 주택	단독·공동주택	공동주택
시행자		주민합의체	주민합의체(20인 미만) 조합(20인 이상)	주민합의체(20인 미만) 조합(20인 이상)
사업 요건	범위	도시재생활성화지역 지구단위계획구역 등	1만㎡ 미만의 가로구역	1만㎡ 미만의 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 7호의 주택단지
	노후도	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의 2이상	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의 2이상	사업시행구역 전체 건축물수의 3분의 2이상
	기준 세대수	20호(20세대) 미만	20호(20세대) 이상	200세대 미만

출처 : 서울시 구로구청(www.guro.go.kr)

다) 주택법

○ "쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적"(주택법 제1조)에 두고 있는 법으로 1973년 제정됨

○ 전면 철거 방식으로 진행되는 재건축과 달리 건물의 대수선 및 부분철거 방식을 적용하여 주택의 수명을 연장시키는 리모델링 사업에 대한 법적 기준이 마련되어 있음

○ 리모델링 사업은 최소 15년 이상 경과된 건축물에 시행할 수 있으며 수직증축 안전진단 B등급, 수평증축 C등급 이상의 안전진단 기준을 충족해야 함

○ 증축범위는 기존 전용면적의 최대 40%이내에서만 가능하며 건축물 완화는 건축물 심의 기준에 따라 적용 받을 수 있음

○ 리모델링사업을 통해 30세대 이상이 증가하는 경우 분양가 상한제가 적용됨

[표 2-4] 리모델링과 재건축 비교

구분	리모델링	재건축
근거	주택법 : 리모델링 기본계획	도시 및 주거환경정비법 : 도시 및 주거환경정비 기본계획
성격	건축물 노후화 억제 및 기능 향상	노후불량 구조물 밀집지역 주거환경개선 및 주택공급
안전진단	수직증축 B등급이상 수평증축 C등급이상	최소 D등급 이하(D, E)
최소 연한	준공 후 15년 이상	준공 후 30년 이상
공사방식	대수선 또는 부분철거 후 증축	전면 철거 후 신축
증축범위	기존 전용면적의 30% ~ 40% 이내	용적률 범위 내
용적률	법적 상한 초과 (건축심의로 결정)	법정 상한 이하 (3종 일반 주거지역 300%)
건축기준 완화	건폐율, 용적률, 높이제한, 조경 등	없음
구조	기존 구조를 보수·보강하여 현행기준에 맞는 내진설계 기준 적용	현행 기준에 적합하게 설계 및 시공
기부채납	없음	도로, 공원, 녹지 등 제공

출처 : 리모델링협회(www.remodeling.or.kr)

라) 공동주택관리법

■ 개요

○ “공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적”(공동주택관리법 제1조)으로 두고 있는 이 법은 2015년에 제정됨

○ 공동주택의 관리 방법, 입주자대표회의, 관리비 및 회계운영, 시설관리 및 행위허가, 하자담보책임 및 분쟁 해결에 필요한 법적 근거가 제시되어 있음

[표 2-5] 공동주택관리법의 내용

구분		내용
1장 총칙		목적, 정의, 국가의무
2장 공동주택의 관리 방법		공동주택의 관리 방법, 자치관리, 위탁관리, 혼합주택단지의 관리
3장 입주자대표회의 및 관리 규약		
	1절 입주자대표회의	입주자 대표회의 구성 및 선거관리, 구성원 등
	2절 관리규약 등	관리규약 및 층간소음방지, 간접흡연 방지 등
4장 관리비 및 회계운영		관리비 납부 및 공개 관리비예치금
5장 시설관리 및 행위허가		장기수선계획, 장기수선충당금, 안전점검, 소규모 공동주택 안전관리
6장 하자담보책임 및 하자분쟁조정		
	1절 하자담보책임 및 하자보수	하자담보책임, 하자보수, 하자보수보증금 예치
	2절 하자심사 및 분쟁조절	하자심사 · 분쟁조정위원회

출처 : 법제처 국가법령정보센터(www.law.or.kr)

○ 공동주택관리법에 따라 관리대상이 되는 공동주택은 '의무관리대상 공동주택'임

○ 다만, 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 소규모 공동주택에 대해서는 지자체장이 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행, 공동주택에 대한 안전점검, 기타 조례로 정하여 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위한 업무를 할 수 있도록 함

▌공동주택의 관리

○ 공동주택의 관리방법은 '자치관리'와 '위탁관리'로 구분됨

- 자치관리는 입주자대표회의는 공동주택의 관리사무소장을 대표자로 선임하고, 기술인력과 관리에 필요한 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여 자체적으로 관리함
- 위탁관리는 주택관리자격을 갖춘 주택관리업자를 선정하여 입주자대표회의를 대신하여 공동주택을 관리하도록 함

○ 입주자등의 과반수의 서면동의를 받아 인접한 공동주택과 공동으로 관리할 필요가 있다고 인정받은 경우에는 공동관리가 가능하고, 또한, 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리할 수도 있음

○ 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택이 입주자등이 동의하는 경우에는 의무관리대상 공동주택으로 전환할 수 있음

○ 공동주택 관리를 위한 중요사항을 결정하기 위한 자치 의결기구로서 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하고, 입주자들의 공동주택의 관리와 사용에 대한 준거로서 관리규약을 정하여야 함

○ 입주자등은 공동주택 내에서 소통과 화합 증진을 위하여 조직을 구성하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있음

○ 건축물의 안전점검과 재난예방을 위하여 매년 필요한 예산을 확보해야 하고, 입주자들의 재난으로부터 보호하기 위하여 공동주택 안전점검을 반기마다 실시하여야 함

- 지자체장은 의무관리대상 공동주택이 아닌 소규모 공동주택의 관리와 안전사고 예방을 위하여 안전관리계획의 수립과 시행, 안전점검, 공동주택 관리와 안전사고 및 재해예방을 위하여 예산지원을 할 수 있음

▌장기수선계획[6)]

○ 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 제29조 제1항에 따라 수립하는 장기계획을 말함

○ 장기수선계획은 다음 어느 하나에 해당하는 공동주택에 의무적으로 수립함

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 공동주택
- 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

○ 장기수선선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 장기수선계획의 수립기준에 따라 공동주택의 건설비용을 고려하여 장기수선계획을 수립하여야 함

6) 이석제 외(2021). pp.54~59

- 건물 내외부, 전기 · 소화 · 승강기 및 지능형 홈네트워크 설비, 급수 · 위생 · 가스 및 환기설비, 난방 및 급탕설비, 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

▌장기수선충당금[7)]

○ 관리규약에 적립요율을 규정하기 않고 적립하는 경우에는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1] 제7호에 따라 다음과 같이 산정함

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

○ 관리규약으로 적립요율은 적용하여 적립하는 경우에는 다음과 같이 산정함

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12\text{개월} \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

○ 장기수선충당금의 부담주체는 원칙적으로 소유자이며, 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담함

○ 장기수선충당금은 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 별도의 계좌로 예치 · 관리하여야 하며 사용계획서를 사전 입주자대표회의에 의결해야 함

○ 장기수선계획에 반영되지 않은 사항에 대해 비용이 발생하는 경우 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에 한하여 사용가능함

7) 이석제 외(2021). pp.54~59

마) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

○ 「공동주택관리법」에 의한 의무관리 대상이 아닌 공동주택은 모두 「집합건물법」에 근거하여 관리가 이루어 짐

○ 이 법에는 건물의 구분 소유에 대한 법적 기준과 책임에 따라 집합건물 공용부분 관리주체의 설정, 과반수 상정을 원칙으로 하는 의결방법, 수선금의 적립의 방법이 명시되어 있음

○ 관리는 자체적인 규약과 관리단 설립을 기본으로 삼고 있으며 의무사항은 아님

○ 특히 2010년 재건축 결의에 대한 사항이 추가되어 노후 집한 건축물에 대한 재건축이 가능하게 되었으며 이 경우 5분의 4이상의 결의를 법적으로 규정하고 있음

○ 벌금 및 과태료가 부과되는 사항은 건물 소유 구분에 대한 임의 해석, 회계감사를 받지 않는 경우, 관리단 집회 미 소집 등이 있음

[표 2-6] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용

구분	내용
1장 건물의 구분 소유	
1절 총칙	건물의 구분소유, 공용부분, 담보책임, 매도청구
2절 공용부분	공용부분의 귀속, 공유자의 사용권 지분권, 공용부분의 관리
3절 대지사용권	전유부분과 대지사용권의 일체성, 민법의 적용 배제
4절 관리단 및 관리단의 기관	관리단의 당연설립, 관리단의 의무, 회계감사
5절 규약 및 집회	규약의 설정, 관리단집회, 결의사항, 의결권, 규약의 효력
6절 의무위반자에 대한 조치	행위의 정지청구, 사용금지청구 등
7절 재건축 및 복구	재건축 결의, 구분소유권 매도청구
2장 단지	단지관리단
제2장의 2 집합건물분쟁조정위원회	집합건물분쟁조정위원회, 분쟁의 절차 및 효력
3장 구분건물의 건축물대장	건축물대장의 편성, 등록사항, 변경 등
4장 벌칙	벌금, 과태료

출처 : 법제처 국가법령정보센터(www.law.or.kr)

바) 시설물의 안전 및 유지 관리에 관한 특별법

○ “시설물의 안전점검 및 적정한 유지관리를 통하여 국민의 생명과 시설물의 효용성을 증진”(시설물의 안전 및 유지 관리에 관한 특별법 제1조)시키는데 목적이 있는 이 법은 1995년 최초 제정된 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」을 여러 차례 개정하여 현재에 이르고 있으며 시설물의 위험도를 반영한 1종·2종 시설물의 구분과 민간, 공공주체의 설정 등이 2021년 추가됨

○ 시설물의 안전점검, 안전조치, 유지관리에 대한 법적 의무사항이 제시되어 있으며 이를 추진할 수 있는 국가기관 ‘시설안전관리기술공단’의 설치 근거가 제시되어 있음

○ 제11조(안전점검의 실시)는 임의관리 아파트에 대한 안전점검을 지자체가 할 수 있도록 하고 안전점검 시기, 후속 조치 등에 대한 세부 기준을 규정하고 있음

○ 제17조에 따라 정기 안전점검 후 보고서에 담겨야 할 내용은 시설물의 점검 범위, 설계도면 및 보수·보강 이력, 외관조사 결과분석 등 현장조사, 종합결론에 관한 사항이며 정밀안전점검에 의한 정밀조사는 콘크리트 또는 강재 평가가 추가됨

[표 2-7] 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법의 내용

구분		내용
제 1장 총칙		목적
제 2장 기본계획 등		기본계획, 유지관리계획의 수립, 시설물의 종류, 설계도서 등
제 3장 시설물의 안전관리		
	제 1절 안전점검 등	안전점검 실시, 책임기술자, 정밀·긴급 안전진단, 결과보고 소규모 취약시설의 점검, 안전점검 실시 범위, 지침
	제 2절 재난예방을 위한 안전조치	시설물의 중대한 결함 등, 보수·보강 조치
제 4장 안전점검 등의 대행		정밀안전진단 실시 대상, 전문기관의 등록, 비용의 산정
제 5장 시설물의 유지 관리		다른 법령에 의해 유지관리 하는 시설물, 성능평가
제 6장 삭제		
제 7장 보칙		시설물통합정보관리체계 구축, 중앙시설물사고조사위원회
제 8장 벌칙		안전점검 의무 미 이행에 대한 법적 조치

출처 : 법제처 국가법령정보센터(www.law.or.kr)

사) 재난 및 안전관리에 관한 기본법

○ 이 법에서는 재난의 의미를 명확히 하고 자연재난과 사회재난에 대한 국가의 대응방안을 구체화 하고 있음

○ 제3조(정의)에 따라 안전기준을 정의하고 안전기준의 분야 및 범위를 건축시설, 생활, 환경, 교통, 산업, 정보통신, 보건 6가지로 구분하고 있고, 건축시설 분야는 관련구조나 설비의 유지·관리 및 소방 관련 안전기준을 대상으로 하고 있음

○ 제66조에 따라 사회 재난으로 인해 피해가 발생한 경우 주거용 건축물의 복구를 위해 지자체가 보험금 등 보상금을 지급할 수 있음

[표 2-8] 재난 및 안전관리 기본법의 내용

구분	내용
제 1장 총칙	목적, 기본이념, 정의, 업무의 총괄·조정
제 2장 안전관리기구 및 기능	기본계획, 유지관리계획의 수립, 시설물의 종류, 설계도서 등
제 1절 중앙안전관리위원회	안전관리 사업예산의 사전협의, 지역위원회 등
제 2절 중앙재난안전대책본부	수습지원단 파견 등, 지역대책본부장의 권한 등
제 3절 재난안전상황실	재난안전상황실, 재난 신고, 해외재난 관리
제 3장 안전관리계획	국가안전관리기본계획 수립 등 집행
제 4장 재난의 예방	국가핵심기반의 지정, 지방자치단체에 대한 지원
제 5장 재난의 대비	재난관리자원의 비축, 국가재난관리기준의 제정, 안전기준 등록 및 심의, 재난대비훈련 실시
제 6장 재난의 대응	
제 1절 응급조치	재난사태 선포, 응급조치, 위기경보
제 2절 긴급구조	중앙, 지역 긴급구조 통제단, 재난대비능력 보강
제 7장 재난의 복구	
제 1절 피해조사 및 복구계획	재난피해 신고 및 조사
제 2절 특별재난지역 선포 및 지역	특별재난지역에 대한 지원
제 3정 재정 및 보상	비용부담의 원칙, 손실보상, 복구비 등
제 8장 안전문화 진흥	시책의 추진, 국민안전의 날 등
제 9장 보칙	
제 10장 벌칙	

출처 : 법제처 국가법령정보센터(www.law.or.kr)

2) 조례

가) 전라북도

▌전라북도 공동주택 관리 조례

○ 공동주택 관리는 도정의 의무사항으로서, 공동주택 지원계획을 수립하여 시행하여야 하는 것으로 명시되어 있음

○ 조례에 의하여 전라북도는 공동주택의 관리를 위해 관리비 절감을 위한 연구·조사 및 관련정보 제공(제5조의2), 소규모 공동주택 안전관리비용 지원(제6조), 공동주택의 투명하고 효율적인 관리를 위한 교육·상담·홍보사업 지원(제7조의2), 공용시설물 관리비용 지원(제8조)을 할 수 있고, 이를 체계적으로 지원하기 위해 전라북도 공동주택 관리 지원센터(제25조)를 설치할 수 있음

○ 시설물 관리뿐만 아니라 주민들의 갈등관리, 지역봉사 및 보육, 공동체 활성화를 위한 관련 사업을 지원할 수 있으며(제7조), 주거문화 개선과 공동주택 관리 등의 관리실태를 평가하여 모범·상생관리단지를 선정하여 인증서 및 표창(제26조)함으로써 공동주택 관리를 촉진하고 있음

▌전라북도 공동주택 기술자문단 설치 및 운영 조례

○ 공동주택의 시설보수공사에 대한 기술 및 공사 자문, 설계도서 등을 지원하기 위하여(제1조) 공동주택 기술자문단을 운영함

○ 기술자문단은 건축·토목·조경·전기·기계설비·소방 분야 등 시설보수공사 관련 사항, 시설보수공사를 위한 공법, 기술 및 유지관리 방안 등, 시설보수공사발주를 위한 시방서·내역서 등의 설계도서의 검토 및 작성에 대하여 지원함(제3조)

▌ 전라북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례

○ 공동주택 품질과 관련된 분쟁과 집단민원을 사전에 예방하고 견실한 공동주택 건설을 유도하기 위하여(제1조) 품질점검단을 설치하여 운영하도록 함

○ 품질점검단은 주택건설사업계획 승인대상과 건축허가 대상으로서 30세대 이상의 공동주택이나 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 30세대 이상인 건축물을 대상으로 공동주택의 주요결함, 품질관련 분쟁, 품질관리 등에 대해 자문과 권고를 하는 기능(제3조)을 가짐

나) 시군

○ 공동주택 관리와 지원에 관한 조례는 전주, 익산, 정읍을 제외한 모든 시군에 설치되어 있고, 소규모 공동주택을 대상으로 관리하는 조례는 전주와 완주에 설치됨

○ 공동주택 품질검수단의 설치 및 운영 관련 조례는 군산, 익산, 정읍에서 마련되어 있고, 익산에는 공동주택 관리에 관한 감사 조례가 설치되어 있음

○ 공동주택 관리와 지원에 관한 조례에서는 대부분 사용검사 후 10년이 경과한 공동주택을 지원 대상으로 하지만 군산과 진안에서는 15년을 기준으로 하고, 무주는 의무관리 대상 전체와 사용검사 후 10년 경과한 의무관리 대상이 아닌 공동주택을 대상으로 함

○ 지원의 범위는 완주, 진안, 순창은 최대 5천만 원을 지원하고 군산, 남원, 장수, 부안은 최대 3천만 원, 김제, 무주는 최대 2천만 원을 지원하며, 고창과 임실은 특정 지원 금액의 명시 없이 예산범위 내에서 지원하는 것으로 되어 있음

○ 또한 사업비의 일부는 공동주택에서 부담케 하고 있는데, 군산, 김제, 남원, 무주, 부안, 순창은 사업비의 70%를 지원하는 것이 대부분이고 장수는 90%, 진안은 50%를 지원하는 것으로 규정되어 있음

○ 공동체 활성화를 위한 지원과 공동주택 관리 우수 단지에 대한 표창은 군산에서만 다루어지고 있음

○ 소규모 공동주택 관리를 위해 전주와 완주는 별도의 조례를 제정하였으나 군산, 남원, 김제, 진안, 무주, 장수, 순창은 공동주택 관리 지원 조례 내에 소규모 공동주택 안전관리를 위한 안전관계획의 수립 및 시행, 안전점검을 할 수 있는 조항을 담고 있음

○ 군산, 익산, 정읍에서는 공동주택 품질검수단을 설치·운영하는 조례를 운용하고 있는데, 품질검수단은 시공 중인 공동주택에 대한 설계도서 및 시공 상태 등에 관한 자문, 공동주택 및 복리시설의 주요결함과 하자 발생 원인의 시정에 관한 자문, 공동주택과 관련된 법·제도적 개선 건의, 공동주택의 품질과 관련된 분쟁의 원인과 대책에 관한 자문, 그 밖에 양질의 공동주택 건설을 위해 시장이 요청한 사항에 대한 자문 등의 기능을 담당함

○ 익산은 별도의 조례로 공동주택 관리에 관한 감사 조례를 시행하고 있는데, 군산, 남원, 김제, 완주, 진안, 무주, 장수, 임실은 공동주택 관리 및 지원 조례 내에 조항에서 규정하고 있음

[표 2-9] 공동주택 관리 관련 조례 설치 현황

구분	공동주택 관리 지원	소규모 공동주택 관리	공동주택 품질검수단 설치·운영	공동주택 관리 감사
전주		○		
군산	○		○	
익산			○	○
정읍			○	
남원	○			
김제	○			
완주	○	○		
진안	○			
무주	○			
장수	○			
임실	○			
순창	○			
고창	○			
부안	○			

출처 : 자치법규정보시스템(www.elis.or.kr) 각 시군 조례 참고

3) 정부 지원사업[8)]

가) 주택도시기금 주거환경개선주택자금 대출

○ 주요 대상은 주거환경개선사업지구 내의 건축물을 대상으로 하지만, 주거환경개선사업지구 외의 지역에서도 노후불량주택 소유자도 해당됨

○ 대상 주택은 단독주택뿐만 아니라 아파트, 연립주택, 다세대주택이고, 대출한도금액은 단독주택 6,000만 원 이내(개량의 경우 1/2), 다세대주택 3,000만 원 이내(개량의 경우 1/2), 다가구주택 1억 8,000만 원(가구당 2,250만 원, 개량의 경우 1/2)이고, 아파트와 연립주택은 공공분양 및 공공임대 기준에 따름

나) 민간건축물 그린리모델링 이자 지원사업

○ 노후 건축물의 에너지성능을 높이기 위해 단열 및 창호 교체 등 냉·난방비를 절감하기 위해 리모델링을 하는 경우에 사업지의 이자를 지원함

○ 지원되는 이자는 에너지 성능개선 비율과 창호 에너지소비 효율등급에 따라 1~4% 수준임

[표 2-10] 그린리모델링 이자 지원사업의 이자 지원율

에너지성능 개선 비율	이자 지원율	비고
30% 이상	3%	(필수요건) 개선공사 이전대비 에너지 성능개선 비율 중 냉·난방 에너지 요구량 최소 20% 이상 절감
25% 이상 ~ 30% 미만	2%	
20% 이상 ~ 25% 미만	1%	

출처 : 최민수(2020). p70

8) 최민수(2020). pp.67~72

4) 전라북도 지원사업

가) 관리지원

▌ 전주시 해피하우스[9)]

① 개요

○ 단독주택과 다세대주택 및 연립주택에 대하여 아파트 관리사무소와 같은 유지보수 및 교육 서비스를 지원함

○ 지원하는 대상자에 제한을 두고 있는데, 소득인정액 기준으로 중위소득의 60% 이하이거나 65세 이상의 장애인 고령자 또는 주거약자를 대상으로 함

② 서비스 내용

○ 주거복지 공공건축가가 지역주민을 대상으로 신축, 중·개축, 대수선, 용도변경, 리모델링, 태양광 설치 등 주택설계 및 건축전반에 대하여 무료로 건축상담을 진행함

○ 주택 내에서 간단한 수리를 스스로 할 수 있도록 이론과 실습을 병행하여 리폼 교육을 실시함

- 도배도구 사용법 및 실습, 결로 및 곰팡이 제거, 페인트 종류 및 도색실습 등과 목재종류 및 특성, 아이디어 스케치 및 구상도 그리기, 간단 소품 만들기 등

○ 주택수선에 필요한 공구(충전용 드릴 등 50여 종)를 해피하우스 센터에서 보유하고 무료로 대여해 줌

9) 전주시청 웹사이트(https://www.jeonju.go.kr), 2022.4.27. 접속

[표 2-11] 전주시 해피하우스 무상지원 유지보수 서비스 항목

구분	항목
문 부속품	경첩 보수·교체, 도어록 교체, 말굽형 스토퍼 교체, 도어체크 설치 지원(장애인)
창 부속품	경첩 보수·교체, 잠금장지 보수·교체, 레일 및 호차 교체
전기	전기스위치 고정·교체, 전기콘센트 고정·교체, 전기차단기 교체, 도어폰(모기·자기)교체, 대문개폐기 교체, 환풍기 교체, 전기배선(보수, 10m 이하)
전등 부속품	센서등·직부등 교체, 안정기 교체, LED등 교체
경사로	핸드레일 보수
가구류	경첩 보수·교체
양변기(좌변기)	양변기 주위 백시멘트 보수, 앵글밸브·양변기 일반 부속품 교체, 옥외 화장실 볼탑 부품 교체
세탁기	세탁기 호스 교체
세면기	폽업, 트랩, 고압호스, 앵글밸브 등 부속품 교체
타일	줄눈 일부 탈락부위 보수
수도꼭지류	누수 시 보수(패킹교환에 한함), 수도꼭지 교체(가로꼭지에 한함)
실리콘(코킹)	창호·문·주방가구·세면기·욕조부위 보수
싱크대	싱크수전·싱크대 하부 배수통 및 호스 교체
다스타이머	내부 가스밸브용 타이머
가스 감지기	벽부설치 가스감지기
소방	간이 소방스프레이 지원(장애인)
방충망	기성문 방충망 수리
수도부품류	엑셀배관 부속류, 15mm 수도관 연결 부속류, PB배관 부속류, 15mm 수도관 연결 부속류

출처 : 전주시청 웹사이트(https://www.jeonju.go.kr), 2022.4.27. 접속

▌군산시 소규모 노후 공동주택 주거안정 지원센터 운영

① 개요

○ 관리사무소의 부재로 주거관리의 사각지대라고 할 수 있는 소규모 공동주택에 안전관리와 주거환경 개선을 위해 관리를 지원하는 시범사업(노후 소규모 공동주택 통합관리 사무소 운영, 2020.5~2021.12)으로 추진 후 확대운영 계획임

○ 노후 소규모 공동주택의 전유 및 공유 부분의 시설 보수를 위해 전문인력을 채용하여 통합적인 관리를 지원함

- 팀장급 주택관리사 1명, 기계/설비 분야 및 전기 분야 각 1명, 행정지원 1명으로 구성함

② 주요 역할

○ 공동주택 노후로 나타날 수 있는 건축물 및 시설에 안전점검

○ 소규모 공동주택의 전유부분과 공용부분의 시설을 보수

- 전유부분은 문 및 창 부속품, 배선기구, 전등 부속품, 가구, 세면기, 싱크대 등의 교체·보수
- 공용부분은 주요 시설물 현황을 파악하고 노후 시설물을 점검하며, 유관기관과 협의하여 전기 및 가스 등 안전점검과 단지 내 소독 등 환경개선을 실시함

[표 2-12] 군산시 노후 소규모 공동주택 통합관리사무소 전유부분 유지관리 서비스 항목

항 목	서비스 내용	항 목	서비스 내용
문 부속품	1. 경첩 보수·교체(철문 제외)	전등 부속품	11. 전등 부속품, 센서 등 교체
	2. 도어록 교체(디지털 제외)	가구류	12. 경첩 보수·교체
	3. 말굽 형 스토퍼 보수·교체	양변기 (좌변기)	13. 양변기 주위 백시멘트 보수
창 부속품	4. 경첩 보수·교체		14. 물내림 버튼, 조절대 등 부속품 교체
	5. 잠금 장치 보수·교체	세면기	15. 폽업트랩, 조절대 등 부속품교체
	6. 레일 및 호차 교체	타 일	16. 줄눈 탈락부위 보수 및 교체
배선기구	7. 전기스위치 고정·교체	수도꼭지류	17. 누수 시 보수
	8. 전기콘센트 고정·교체		18. 수도꼭지 교체
	9. 전기차단기 교체·점검	실리콘(코킹)	19. 창호, 문, 주방가구, 세면기, 욕조부위 보수
	10. 환풍기 교체	싱크대	20. 싱크대 하부 배수통 및 호스 교체

출처 : 군산시 공고 제2020-20-825호, 군산시 노후 소규모 공동주택 통합관리사부소 직원(현장관리) 채용 공고

③ 특징

○ 군산을 4개 구분된 권역별 중 소룡동과 나운동을 포함하는 권역에 대해서 시범사업으로 추진함

- 아파트별 관리카드를 작성하고 기본적인 안전점검(배수로, 균열 등 일상점검)과 보수가 필요한 부분의 기술지원을 업무로 함

- 군산 예산의 한계와 업무범위를 넘어서는 부분에 대한 주민의 보수 요구가 많았고 단독주택과의 형평성 문제가 제기되면서 운영이 중단됨

○ 노후 공동주택의 정기 안전점검과 수리 지원 등의 성과를 도출함

- 해빙기, 우기, 동절기에 안전점검 후 위험요소를 제거하고 빈집 안전관리를 수행함

- 주출입구 LED 센서등 교체 및 수리 등 공용부분의 소규모 보수와 전유부분 유지관리 서비스 등 매달 약 60여 건의 수리를 제공함

○ 지속적인 소규모 노후 공동주택의 관리에 대한 수요와 통합관리사무소 운영 중단에 따른 입주민 불편에 따른 민원 해소를 위해 확대하여 운영할 계획을 수립함

- 기존의 나운동과 소룡동을 대상으로 시범실시 하였으나 군산 전 지역으로 대상지역을 확대하고, 운영인력 역시 주택관리사 1명, 설비 2명, 전기 2명, 행정지원 1명으로 확대하여 2개 팀을 구성함

나) 지원사업

○ 노후·소규모 공동주택을 지원하는 사업은 무주, 장수를 제외한 12개 시군에서 추진하고 있으며 지원사업은 부대 및 복리시설, 노후시설물 보수 정비가 주를 이룸

○ 군산과 정읍, 부안은 시설물의 안전등급을 평가하기 위한 용역 위탁 사업을 별도로 추진하고 있음

○ 전주는 노후주택과 소규모 주택으로 지원 대상을 구분하고 있으나 지원 사업의 내용은 동일하고, 2021년 기준 책정 예산은 400백만 원으로서 12개 시군 중 가장 큰 예산규모를 나타냄

○ 군산은 노후 공동주택관리, 소규모 공동주택 안전점검과 더불어 주거안정을 위한 자체적인 지원센터를 운영하고 있고, 그 외 공동체를 활성화시키기 위한 사업을 별도로 지원하고 있으며 2021년 책정된 예산은 183백만 원으로 나타남

○ 완주는 타 시군과 다르게 아파트 거주자의 의견이 합의될 수 있도록 온라인투표서비스 사업을 시행하고 있음

○ 대부분의 시군에서 단지별로 지원되는 사업비는 대부분 20백만 원과 30백만 원인데 진안의 공동주택 지원사업이 예외적으로 전체 사업비 50% 내에서 최대 50백만 원을 지원하고 있음

○ 지원사업을 다시 신청하기 위해서는 전주와 정읍은 5년, 임실과 부안은 3년이 경과해야 가능하며 군산과 정읍은 노후 경과년수와 더불어 세대수, 전용면적 등을 기준으로 대상지를 선발 하고 있음

[표 2-13] 전라북도 시군 노후공동주택 지원사업 현황

(단위 : 백만 원)

구분	사업명	지원대상	지원내용	지원금액	예산
전주	노후공동주택 관리비용 지원사업	사용검사 후 20년 경과된 공동주택 (*5년 후)	노후 공동주택 시설물 보수비용 지원, 경비원 등 근로자 휴게시설 설치 지원	사업비 70%이하 20백만 원 이하	300
	소규모공동주택 관리비용 지원사업	사용검사 후 20년 경과된 공동주택 (*5년 후)	소규모 공동주택 시설물 보수비용 지원	사업비 80%이하 20백만 원 이하	100
군산	노후 공동주택 관리비용 지원사업	경과년수 15년 이상 단지 중 전용면적 60㎡ 이하 세대가 전체 50% 이상인 단지	옥상방수, 외벽도장 등 공용부분 개보수비 지원	단지당 최대 30백만 원 이하	20
	소규모 공동주택 안전점검 위탁용역	경과년수 20년 이상된 비의무관리 공동주택	비의무관리 공동주택의 안전점검 위탁 시행	-	118
	소규모 노후 공동주택 주거안정 지원센터 운영	소규모 노후 공동주택 주거안정 지원센터	주거안정 지원센터 운영, 공용부 주요시설 기본 안전점검 등	-	30
	공동주택 공동체 활성화 지원사업	공동주택 동아리 등 자생단체 (매년 신청 가능)	사업추진 관련 프로그램 운영 소요비용 지원, 프로그램 위한 공간마련 시설보수비 지원	단지당 최대 8백만 원 이하 (자부담 30%이상)	12
	소규모 공동주택 전도위험담장 철거사업	150세대 미만 소규모 공동주택 위험 담장	전도, 파손 등으로 인한 안전사고 우려 담장 철거비 지원	-	3
익산	노후공동주택 지원사업	사용검사 후 10년 경과된 공동주택	부대시설 및 복리시설, 단지내 도로 및 주차장·가로등 보수, 상·하수도시설, 어린이놀이터,	단지당 최대 20백만 원 이하 (20세대 미만 10백만 원 이하)	20

구분	사업명	지원대상	지원내용	지원금액	예산
			시설 보수 등		
정읍	노후 공동주택 지원사업	사용검사 후 10년 경과 10세대 이상 공동주택 중 전용면적 85㎡이하 세대가 50%이상 (*5년 후)	단지내 주도로, 가로등 및 어린이놀이터, 노인복지시설, 안전시설 및 부대 복리시설 보수 등	단지당 최대 30백만 원 이하 (100세대 미만 20백만 원 이하)	12
	소규모 노후 공동주택 안전점검 용역	15년 이상 경과된 비의무관리 대상 공동주택(연립주택)	시설분야 안전관리계획 수립, 안전점검	-	36
남원	공동주택 관리 지원사업	사용검사 후 10년 이상 경과된 공동주택 단지	공동주택단지 내 공동시설물의 유지보수 등	사업비 70%이하 단지당 30백만 원	-
김제	노후 공동주택 시설 개선사업	사용검사 후 10년 이상 경관된 공동주택	노후 공동주택 시설물 개보수	단지당 20백만 원 지원	200
완주	공동주택관리 지원사업	준공일로부터 10년 이상 경과된 공동주택	노후공용시설 및 재난안전시설 보수·개량 지원	단지당 최대 30백만 원 (소규모 최대 10백만 원)	70
	온라인투표 서비스 지원사업	전자적 투표 방법을 이용하는 공동주택 (30세대이상)	온라인투표 서비스 수수료 지원	-	2
진안	공동주택 지원사업	사용검사 후 15년 경과된 노후 공동주택	공용시설 유지·보수비 지원	사업비의 50%이하로서 최대 50백만 원	15
무주	공동주택관리 지원사업	사용검사 후 10년 경과된 공동주택	단지내 도로, 상하수도, 보도, 경로당, 놀이터, 주차장 등 유지보수	사업비의 70%이하로서 최대 20백만 원	70
임실	공동주택 지원사업	준공 후 10년 경과된 공동주택 (*3년 이후)	공용부분 보수공사 지원	단지당 30백만 원 이하 (자부담 20%이상)	90
고창	공동주택 관리지원사업	사용승인 10년 이상 경과된 공동주택단지	공동이용시설 및 안전관리 보수, 정비 지원	단지당 최대 30백만 원 이하	50
부안	공동주택 관리지원사업	사용검사 또는 사용승인 후 10년이상 경과된 10세대 이상 분양 공동주택단지 (*3년 이후)	부대시설 및 복리시설, 단지내 도로, 상하수도, 보안등, 옥상방수 또는 지붕설치 등	사업비의 50% 단지당 최대 20백만 원 이하 (사업비의 70%)	50
	제3종시설물 (공동주택) 실태조사	준공 후 15년이 경과된 제1·2종 이외의 건축시설물(공동주택)	실태조사 용역 후 안전상태가 지정검토인 시설물을 선정하여 제3종시설물 지정	-	10

출처 : 전라북도 주택과 내부자료(2020)

* 재신청하기 위해 필요한 경과년수

2. 노후 공동주택 관련 선행 연구

가. 노후 공동주택 관리

1) 중소도시 노후 공동주택 실태 및 재생방향[10)]

▌우리나라 노후 공동주택의 현황

○ 건축연한이 증가할수록 구조 및 방수 문제와 주차시설 문제가 많으나, 입지는 양호하고, 중소도시의 경우에는 정비사업 추진 가능성이 낮고, 가구주 연령이 높은 것으로 나타남

○ 노후 공동주택은 의무관리 비율이 낮고, 의무관리 단지도 자치관리 비율이 높으며 주차장이 부족하고 부대복리시설의 설치가 매우 미흡한 것으로 나타남

○ 재건축사업을 추진하였으나, 장기간 지연·중단된 공동주택의 경우 관리문제가 매우 심각하며 소규모 공동주택은 커뮤니티 공간이 부족하고, 개별적 관리상태가 상이함

▌노후 공동주택의 유형

○ 나홀로 공동주택 : '나홀로 아파트' 등 소수 주동으로 건설된 공동주택, 소규모 부지에 건설되어 부대시설과 복리시설이 거의 없음

○ 연쇄개발형 다세대·연립주택 : 복수의 다세대·연립주택이 연접부지에 연쇄적으로 건설되면서 만들어낸 주택군으로서, 부대시설 및 복리시설이 없으며, 토지구획정리사업지구 내에 다수 분포함

○ 소규모 단지형 공동주택 : 임의관리대상(150세대 미만) 공동주택으로 복수의 주동으로 형성된 단지형 아파트로서, 복리시설은 최소한으로 설치되어 있음

○ 대규모 단지형 공동주택 : 의무관리대상(150세대 이상) 공동주택으로 복수의 주동으로 형성된 단지형 아파트이고, 시 외곽부에 건설되는 경우가 많음

10) 임정민 외(2020)

▌노후 공동주택 유형별 재생방향

○ 나홀로 공동주택 : 노후불량한 위험주택에 대해서는 공공주도의 소규모 정비 사업을 도입하고, 이와 연계하여 지역 내 부족한 소규모 생활SOC를 우선적으로 공급하도록 함

○ 연쇄개발형 다세대 · 연립주택 : 도로변을 중심으로 한 지역 내 공용공간을 정비하고, 각 공동주택의 경계공간을 통합하여 오픈스페이스의 활용성을 강화하며, 지역 내 공동 관리사무소 설치를 통하여 전문적 유지관리 체계를 마련하도록 함

○ 단지형 공동주택 : 소규모 단지는 지자체의 기존 지원프로그램을 강화하여 노후 공용시설 정비 등을 추진하고, 대규모 단지 내 유휴 공간을 활용하여 지역 내에 필요한 커뮤니티시설 설치 및 옥외 공간 정비를 통하여 지역과의 연계를 강화하도록 함

출처 : 임정민 외(2020). p.179

[그림 2-3] 중소도시의 노후 공동주택 종합적 관리 및 재생방향

2) 노후건축물 현황과 향후과제[11)]

가) 노후건축물 현황

○ 노후건축물 비율은 2017년 36.5%, 2018년 37.1%, 2019년 37.8%로 상승하는 추세이며 2019년 기준 노후건축물이 가장 높은 지역은 부산(54.3%), 대구·대전(48.9%), 전남(48.2%)의 순을 보임

- 건축물 용도별로는 주거용 건축물의 47.0%, 상업용 27.0%, 공업용 13.5%의 순을 보임

나) 향후 과제

▌공공과 민간의 역할 확립

○ 「건축물관리법」에 따라 국가 및 지자체와 민간의 역할이 나뉘어 있어 지침이 필요함

- 공공은 소유자 또는 관리자가 상시로 자가 점검을 할 수 있도록 체크리스트 형태의 건축물 생애주기별 안전 자가 점검 매뉴얼을 작성하여 배포하고, 안전점검 항목 및 점검방법, 적용 가능한 보수·보강방법 등을 안내하는 서비스를 제공할 필요가 있음

○ 건축물의 노후도와 위험도에 따라 공공개입의 수준을 차별화 할 필요가 있음

- 건축물의 노후도와 위험도에 따라 필요한 조치 안내부터 보강 비용 일부 보조, 이자지원, 보강방법 자문, 보강 비용 전체지원까지 공공개입의 수준을 차등화 할 수 있음

▌노후 건축물 성능보강 기준 및 성능평가 관련 기술 개발

○ 노후건축물의 성능보강을 어느 수준까지 할 것인지 기준을 마련할 필요가 있으며 사용승인 당시 법령에 적합한 건축물에 대한 성능 보강 규정은 민간의 수용력도 검토해야 함

○ 성능조사 및 성능평가 방법에 대한 기술개발이 필요함

11) 김예성(2020)

▌건축물 재난보험 가입 확대

○ 건축물 소유자 및 관리자의 책임을 강화하고, 건축물 재난·사고에 대한 보상방안 마련하기 위해 현행 화재배상책임보험의 가입대상을 확대하는 방안이 필요함

○ 또한 침수, 지진, 붕괴 등 화재 이외의 재난에 대한 보험 상품을 다양하게 개발하고, 가입 활성화를 위해 노력할 필요가 있음

▌노후 건축물 안전관리 서비스 제공

○ 노후건축물 소유자가 일정금액의 가입비 및 관리비를 내고, 공공은 가입자가 소유한 건축물에 대해 일정기간 동안 수선 및 안전관리 서비스를 제공하는 방안이 필요함

○ 지역건축안전센터, 지역건축물관리지원센터 등 건축 지원센터의 역할설정이 필요함

3) 대전시 노후 공동주택의 합리적 관리 방안 연구[12)]

가) 리모델링 사업의 동향

○ 노후 공동주택 리모델링 사업 완료 사례는 2000년대 서울을 시작으로 1기 신도시를 중심으로 사업에 대한 이슈가 증가하고 있음

- 서울시 리모델링 사업 완료 단지의 특성으로는 첫째, 입지 수요가 높은 지역으로 사업성이 확보되고 비용 지불이 가능한 단지를 중심으로 추진되었고, 둘째, 수직 증축이 허용되면서 단지 내부의 인동간격 외에도 단지 북측방향으로 일조 고려가 요구되었으며, 셋째, 기존 주차장으로 할애되었던 지상부가 조경공간으로 특화되었다는 것임

12) 양승희(2021)

나) 노후 공동주택 리모델링 추진 방향과 과제

▌리모델링 사업방식을 적용한 개략 사업성 검토

○ 세대당 예상수익과 대전시 주택 시세간의 큰 차이 발생함

- 리모델링 세대분담금은 약 4억 원으로 산출 분담금 완화를 위해서는 신규 세대 확보가 필요하며, 세대당 예상수익이 대전시 평균가와 현재 주택 가격 시세 적용에 따라 약 3억 원의 차이가 남

▌공동주택 리모델링 사업 추진, 활성화를 위한 정책

○ 노후 공동주택 종합적 관리방안(공동주택 관리 종합계획) 마련

- 기존 주택의 물리적인 상태와 주거환경의 개선에 대한 필요성 증대, 양질의 공동주택 재고 관리를 위한 합리적인 유지관리 제도의 마련

○ 공동주택 개량·관리와 기성시가지 내 양질의 주거환경 조성을 위한 리모델링 정착기반 마련

- 지역별 공동주택 매매가 분양가의 차이로 공동주택 리모델링 사업이 추진될 지역은 다소 한정적일 것으로 추측 됨

- 사업성 확보를 위해 세대증가형이 검토될 가능성이 크나 현실적으로는 추진이 쉽지 않으므로 리모델링 사업 유형별로 개략 규모를 구분하고, 행·재정적 지원방안이 필요함

○ 대전시 리모델링 기본계획 수립 공동주택 리모델링 계획 가이드라인 개발

- 기반시설 영향 검토, 밀도관리 및 인동거리, 일조권 제한 조정, 복리시설 확보와 층간소음, 내진설계에 대한 가이드, 장수명화 및 그린리모델링 추진방향 설정

▌공동주택 리모델링 사업 활성화를 위한 행·재정적 지원

○ 대전시 공동주택 리모델링 심의 검토 기준 마련

○ 기존 공동주택 관리에 관한 지원조직 개편(공동주택관리 전담조직 신설)

○ 공동주택 리모델링 제도 개선으로 공동주택 리모델링 안정성 검토 전문 기능 확대가 필요함

○ 노후 공동주택의 합리적인 관리와 리모델링 기본계획 수립에 있어 기존 주거지역 내 용적률 상향에 따른 밀도관리, 층수 상향에 따른 경관 관리 등 도시관리계획에서 리모델링 사업 추진 반영이 필요함

- 지구 규모와 조성 방향의 설정, 건축물 규모와 형태의 규제, 기반시설 확충, 건축물 에너지 절약, 장수명화 등의 종합적인 연계가 필요함

4) 소규모 정비사업 및 공공 참여를 통한 성남시 노후시가지 재생 방안[13)]

가) 도시재생사업의 한계

○ 지원금액의 규모 및 지원유형에 국한되어 있으며 사유공간인 개별 필지 내부에서 진행되는 노후주택의 재건축에 대한 공사비는 지원되지 않음

○ 주민참여와 지자체가 함께 사업을 이끌어 가는 새로운 방식이 시행되고 있으나 사업의 성격 및 지원방식으로 인한 한계점이 존재하는 상황

나) 도시재생연계 가능 사업

○ 정비사업으로는 주거환경개선사업과 가로주택정비사업, 주거환경관리사업이 있음

- 주거환경 관리사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 사업으로 저층주거지를 보존하기 위한 제도로서 마련되었으며 종합적인 사업계획 하에서 공공은 기반시설을 정비하고 민간은 주택개량에 참여함

○ 공사 유관 사업으로는 매입임대사업, 매입임대 리모델링사업, 소규모 행복주택사업이 있음

13) 이성룡 외(2016)

다) 중앙정부 및 지자체 유관사업

○ 중앙정부 및 지자체 유관사업으로는 도시활력증진지역 개발사업과 새뜰마을사업이 있음

- 도시활력증진지역 개발사업은 기존 국토부에 진행되던 '살고싶은 마을만들기' 사업 및 행안부의 살기좋은 지역만들기 사업, 소도읍육성사업 등이 2010년 종합되어 탄생함
- 새뜰마을 사업은 저소득층이 주로 거주하는 지역을 대상으로 거주민들의 환경개선을 진행하고 복지 및 일자리 사업을 함께 추진하여 지역 자활을 형성하는 것이 목적임

라) 성남시 도시재생 사업지구 특성

▌태평2 · 4구역 맞춤형 정비구역 현황 및 특성

○ 저층 단독주택지역으로 외부적 개발압력이 높은 상황이나 구역 내 경사가 심하여 보행환경이 열악하여 2014년 맞춤형 정비사업을 통해 기반시설이 공급될 예정임

○ 일자리 관련 시설을 제외하고는 교육 · 복지 · 여가문화 · 체육 시설 인프라는 부족함

▌수진 2구역 맞춤형 정비구역 현황 및 특성

○ 대중교통과 자동차 교통여건이 우수하나 외국인 관련 시설로 인해 주거단지로서 이미지를 실추시킨다는 평가가 병존하고 있음

○ 맞춤형 정비계획에 관한 용역이 마무리 되었으며 생활편익시설이 부족함

마) 도시재생사업 구상 및 추진 방향

▌태평2 · 4구역 맞춤형 정비구역 현황 및 특성

○ 지하 3층, 지상 6층 규모의 복합개발사업, 지하 2층, 지상 7층 규모의 가로주택정비사업을 통한 노후 주거 개선. 지하 1층, 지상 5층 규모의 공영주차장 개발을 제시함

▌수진 2구역 맞춤형 정비구역 현황 및 특성

○ 기 확보된 사유지가 없으므로 현 공영주차장 부지에 지역 특성이 반영된 커뮤니티센터를 도입하고 그 외 부지에 가로주택정비사업을 제시함

○ 지하 2층, 지상 7층 규모의 복합개발사업, 지하 2층, 지상 7층 규모의 가로주택정비사업이 추진 가능함

나. 소규모 공동주택 관리

1) 소규모 공동주택단지의 관리 특성과 과제[14)]

가) 소규모 공동주택 관리 현황

▌관리 방식의 유형

○ 첫 번째 유형은 의무관리대상 아파트와 유사하게 관리사무소를 중심으로 관리하는 형태로, 큰 문제는 발생하지 않으나 전문성 부족 문제가 종종 나타남

○ 두 번째 유형은 관리소장만 두고 관리하는 방식으로, 관리소장이 여러 역할을 수행하고 있어 큰 문제는 없으나 공용시설의 유지관리에서 외부 전문업체에의 의존성이 크며 전문자격증이 없는 경우 전문성 문제가 있음

○ 세 번째 유형은 최소한의 관리원만 두고 관리하는 방식으로 입주민 중에서 총무를 선임하여 행정과 회계를 담당하고 관리원이 최소 경비업무를 수행하는 유형임

▌관리 업무 수행 방식

○ 조사 사례지 모두 관리비 증가에 대한 부담이 커 인력을 최소한으로 운영하고 있으며 야간의 방범이나 공휴일 및 주말에도 관리 인력이 상주하지 않음

14) 채성주(2019)

○ 공용시설의 주기적 점검, 수선, 부품교체 등 전문적인 부분의 업무 수행이 대부분 자체적으로 해결하지 못하고 인근의 전문 업체에 의존하고 있음

○ 장기수선계획은 대부분 수립하고 있지 않으나 장기수선을 대비한 금액을 매월 적립 하고 있지만 충당금 규모가 작아 적시·적기에 수선을 진행할 수 있는 상황이 아님

나) 소규모 공동주택단지의 관리 문제점과 과제

○ 시설물 유지 관리주체가 불명확하여 비용 부담에 대한 기준을 제시하기 어렵고 유지보수를 책임질 주체가 없음

○ 공동주택관리 근거 법령이 이원화 되어 의무관리대상의 공동주택은 「공동주택관리법」, 그 외 주택은 「집합건물법」에 의해 관리 되고 있음

○ 전문성과 효율성이 낮은 시설관리로 인해 관리를 받지 않고 있는 사각지대가 해마다 늘어나는 추세이며 특히 정밀 안전진단과 소방 점검이 이루어지지 않음

○ 관리비 부담의 산정 기준이 모호하여 행정 및 회계, 운영관리의 투명성 문제가 대두되고 있으며 인건비의 문제로 인력구조 및 근로환경의 문제를 나타냄

○ 장기수선계획 및 장기수선충당금은 주택관리사 자격이 있는 일부 단지에서만 수립하고 적립되고 있지만, 장기수선충당금 적립율이 낮아 소규모 수선에 사용되고 있음

다) 법 · 제도 개선 방향

○ 공동주택 관리의 전문성 향상, 효율성과 투명성 제고를 위한 상설 관리조직을 신설하고 임의관리 대상의 공동주택에 대한 관리 근거법을 「공동주택관리법」에 두도록 법령 개정이 필요함

○ 일정 규모 이상이면서 준공 후 일정 기간 경과한 공동주택의 안전진단을 의무화 하고 법에 기준으로 삼고 있는 의무관리 대상 확대하여 사각지대를 해소해야 함

라) 정책 건의

○ 임의관리대상 공동주택 등의 관리 관련 규정을 신설하고 소규모 공동주택간지의 전면적 실태조사 결과를 집약하여 활용할 수 있는 데이터 시스템이 필요함

○ 공동주택관리지원센터를 설립한 경남, 부산, 대전 서구 등의 사례를 기반으로 광역·지자체가 공동주택관리에 개입할 수 있는 정책이 필요함

2) 소규모 공동주택단지 관리모델 개발 연구[15)]

가) 소규모 공동주택 관리 실태

○ 주택관리사(보) 배치 단지는 전체 주택의 11.8%에 불과할 정도로 체계적인 관리가 되지 않고 있지 않으며 공동주택 관리의 편차가 심함

○ 소규모 공동주택에 대한 안전진단은 주택관리사협회 및 주택관리사, 관련 전문가의 재능기부 등 민간의 협조 속에 이루어지고 있으며, 국비 지원이 없음

○ 20세대 미만 소규모 공동주택단지의 경우는 부대복리시설 설치 의무가 없고, 설계도면도 찾아보기 어려우며, 공통경비 각출 수준의 관리만 이루어지고 있음

○ 아파트 등 상대적으로 규모가 큰 소규모 공동주택단지의 관리는 크게 네 가지 유형으로 나눌 수 있음

- 첫째, 의무관리대상 단지와 유사하게 관리하는 방식으로 관리소장, 영선, 경비 등의 인력을 통해 의무관리대상 단지 수준의 관리업무를 수행
- 둘째, 관리소장을 두고 관리하는 방식으로 상근 또는 비상근 관리소장을 두고 관리소장이 관리업무를 상황에 따라 수행
- 셋째, 경비 등 최소한의 인력을 두고 관리하는 방식으로 방범 등 필수적 관리업무를 수행하며 수선유지에 대한 부분은 세대별로 처리
- 넷째, 입주자 중 총무를 선임하여 관리하는 방식으로 공동구 및 세대 하자에 대해서 보수업체와의 연락

15) 주관수 외(2016)

원 역할을 하며 최소한의 관리업무를 수행

나) 정책 제언

○ 소규모 공동주택의 범위를 임의관리대상 공동주택으로 하되 하한선을 10세대 이상의 공동주택으로 설정할 필요가 있으며, 10세대 미만의 공동주택은 현재와 같이 사적 자치의 영역에 속하며, 공공은 필요시 긴급구제 차원에서만 개입함

○ 소규모 공동주택에 대한 효율적인 정책 수행을 위해선 소규모 공동주택 단지의 세분화가 필요하며 상시관리 부대시설을 포함하고 있는 50세대를 기준으로 삼을 수 있음

- 이들 50세대 이상의 소규모 공동주택단지는 준의무관리대상 단지로 규정하여 의무관리대상 단지와는 별도의 관리규약 준칙을 마련하여, 입주자대표회의 구성, 관리비 부과, 회계관리, 장기수선계획, 공사계약, 시설관리 등에 대한 기준을 제시할 필요가 있음

○ 50세대 이하의 소규모 공동주택에 대해선 안전 등에 대한 관리 및 공동주택 지원 등 공동주택 관리 제반에 대한 교육 활성화가 필요함

다) 관리 방안

○ 공공임대주택의 관리는 공공의 목적에 부합되어야 하며, 특히 행복마을권 사업의 경우 일상적인 관리업무 외에 커뮤니티센터 운영 업무를 수행할 수 있는 역량이 있어야 함

- 공공임대주택 관리주체 선발 기준 : 목적달성가능성(공익성, 형평성, 예산확보능력), 관리의 효율성 및 효과성 제고능력, 외부기관의 협조 및 총괄능력 등이 주요 기준임
- 관리 조직은 상대적으로 규모가 큰 100세대 이상 단지와 100세대 미만 단지로 구분하여 운영함
- 100세대 이상 단지는 1인 복합기능제로 각 직종의 업무를 책임자+실무자, 직종+직종 개념을 도입하여 운영
- 100세대 미만 단지는 근거리의 2개 단지 이상의 단지를 묶어서 통합관리방식으로 운영

라) 커뮤니티센터 등 지역활성화 공간 운영방안

○ 행복마을권 사업 단지의 자족시설 운영 주체는 장기적으로 주민자치회가 되어야 하며,

LH, 주민자치회, 지자체, 관리회사, 시민단체, 기타기관 파트너쉽 구성이 필요함

- 주민자치회가 구성되려면 2~3년 시간이 필요하기 때문에 주민자치회가 구성될 때까지 총괄 기획은 LH 관할 주거복지센터에서 수행하고, 운영은 관리소에서 수행, 프로그램은 역량이 충분한 관리회사에 위탁

3) 공동주택관리 지원기구 운영 실태와 시사점[16)]

가) 공동주택관리 지원기구 운영 실태

▌중앙공동주택관리지원센터 운영 현황

○ 센터의 주요 업무는 민원상담, 공동주택관리 컨설팅, 공동주택관리 관련 교육, 공동주택 유지관리 정보시스템 구축 및 운영, 커뮤니티활성화, 정보·자료제공임

▌지방정부 운영 현황

○ 서울특별시, 인천광역시, 울산광역시가 별도 공동주택관리 센터를 신설하였으며 광주광역시, 경상남도는 공동주택관리지원센터에 준하는 업무를 추진하고 있음

- 지자체 모두 공동주택 상담, 전문가문단 파견, 소규모 공동주택 안전점검, 아파트 공동체 활성화를 위한 아카데미를 중점적으로 운영하고 있음

나) 경기도 공동주택관리 지원 현황

○ 전국 최초로 경기도 공동주택 관리규약 준칙 심의위원회 구성·운영하고 있으며, 공동주택관리 감사 및 감사단을 추가적으로 운영하고 있음

- 해마다 모범관리단지를 선정하여 인센티브를 제공하고 있으며 그 수는 268개에 이름

○ 안전사각지대에 놓여 있는 임의관리대상 공동주택의 안전점검 비용을 500~1,000만원을 지원하고 있으며 「경기도 소규모 공동주택 관리 지원 조례」를 제정함

16) 봉인식 외(2019)

○ 2006년 전국 최초로 공동주택 품질검수제를 도입하고, 공동주택 기술자문 및 기술자문단 구성하여 보수공사비가 5천만 원 이상인 단지에 현장 컨설팅을 지원함

○ 15년 경과 소규모 아파트, 다세대·연립주택 방수, 담장, 단지 내 도로 등 공용·부대복리시설 보수비용을 지원하고 있으며 사전 컨설팅 서비스를 제공함

○ 공동주택 부조리 분석 시스템 개발하여 경기도내 아파트 관리비 47개 항목 요금과 각종 입찰 관련 데이터를 분석해 다른 단지에 비해 관리비나 수선비가 높은 단지를 도출하는 공동주택 부조리 분석 모델을 개발함

다) 정책제언

○ 지방정부 차원의 공동주택관리 지원기구 설치의 필요성은 높으며 중앙-지방의 역할 재편을 통한 지원 서비스의 효과와 효율성 제고가 필요함

○ 지방정부(광역과 기초)도 공동주택관리 지원기구를 지정·고시할 수 있도록 공동주택관리법 개정을 요구함

○ 경기도는 현재 추진하는 공동주택관리 지원 사업을 확대하고 다양한 지원 수요 해소를 위해 공공주택관리 지원 기구 설립 및 운영에 대한 구체적인 방안 마련이 필요함

- 경기도 지원 기구 설립 시, ① 민원상담 및 갈등과 분쟁 예방·조정, ② 컨설팅, ③ 교육, ④ 공동체 활성화 지원, ⑤ 공동주택관리정보시스템 구축·홍보, ⑥외부조직·자원과 네트워크 구축 등과 관련된 차별적이고 선도적인 세부 기능이 고려될 필요가 있음

- 공동주택과 부서와 건축디자인 부서 및 전담기구 간의 역할 재조정이 필요하며 법 개정과는 별개로 경기도 공동주택관리 및 지원 조례 신설이 필요함

다. 공동주택 공동체 활성화

1) 공동주택 커뮤니티 활성화 지원과 평가 방안[17)]

가) 커뮤니티 관련 정책과 아파트 커뮤니티 관련 규정 및 사업

▌ 커뮤니티 관련 정책

○ 중앙정부의 국토종합계획에서 지역별 커뮤니티 형성 및 주거단지의 개방성 확대를 유도하고 근린 단위별로 공공시설 및 생활시설 확보기준을 마련하고 배분계획을 수립, 환경친화형 주거단지 조성을 위한 개발계획을 수립하도록 유도함

▌ 아파트 커뮤니티 관련 규정

○ 주택법 시행령 제57조 공동주택관리규약준칙을 통해 커뮤니티 활성화를 유도하고, 각 지자체의 공동주택 지원 조례에서 커뮤니티 시설 및 소프트웨어를 지원하고 있음

▌ 아파트 커뮤니티 사업 현황

○ 서울시는 2011년 교류를 통해 이웃과의 신뢰를 회복하기 위해 전문가 파견을 지원하는 커뮤니티 플래너 사업을 시행하여 찾아가는 아파트 커뮤니티 활성화 교육을 통해 주민 리더를 발굴하고 아파트관리 주민학교를 진행하고 있음

나) 아파트 커뮤니티 활성화 사례단지 현황

○ 서울시 커뮤니티활성화 사업공모에 참여한 공동주택 10단지 내 입주민 31명, 커뮤니티 활동가 20명 대상으로 대면설문을 진행함

다) 아파트 커뮤니티 활성화 사업 실태분석과 시사점

○ 주민과 커뮤니티활동가 모두 공모사업이 커뮤니티 활성화에 매우 도움이 되었고, 텃밭

17) 천현숙(2013)

가꾸기, 북카페, 도서관, 이벤트 형식의 이웃 행사 순으로 만족도가 높았다고 응답함

○ 커뮤니티활성화의 중요 주체는 주민활동가가 제일 중요하다고 응답했으며 주민참여에 대한 인센티브 부여의 필요성이 높게 나타남

○ 주민활동가로 활동 시 어려운 점은 커뮤니티활성화 사업에 대한 이해부족과 주민들의 참여 부족이었으며 커뮤니티 플래너의 역할에 대한 만족도는 높게 나타남

○ 정부 및 지자체의 지원에 대해서는 재정적 지원이 가장 필요하다는 의견을 보였으며 커뮤니티 공간 활용 및 교육에 대한 만족도는 전반적으로 높게 나타남

라) 아파트 커뮤니티 활성화를 위한 제언

○ 주민활동가 발굴에서 출발하고 있는 체계적인 커뮤니티 교육이 필요함

○ 공동주택관리규약준칙에 커뮤니티관련 규정이 의무화 되도록 주택법 시행령 제57조 [관리규약의 준칙] ①항을 보완하여야 함

○ 공동주택 잡수입이 커뮤니티 활성화를 위해 사용될 수 있도록 지자체 공동주택관리규약준칙을 개정함

○ 커뮤니티 활성화를 위한 연간 자체 예산의 책정과 집행 실적을 국토부 공동주택우수관리단지 선정사업 평가항목에 포함시켜 재정의 확보를 유도함

○ 지역에 파견하는 커뮤니티 플래너 제도를 확충하고 전문화하도록 함

라. 시사점

▌사각지대에 놓인 노후 주택정비에 관한 제도의 부재

○ 해마다 20년 이상 노후 건축물의 축적에 대한 문제의식은 있으나 이를 지원할 정부차원의 제도는 미약함

○ 특히 확보 비중에 대한 기준이 모호하여 해석이 불분명 했던 장기수선충당금에 대한 법 개정의 필요성이 높으나 아직 실행되지 못한 상태임

○ 의무관리 대상에서 벗어나 관리를 받지 못하는 사각지대에 있는 노후 주택에 대한 체계적인 관리의 필요성 인식이 낮으며 이를 지원하는 공공의 영역이 부재함

▌노후 공동주택 관리에서 공공과 민간의 역할 정립

○ 공공은 민간이 스스로 관리 및 점검할 수 있도록 점검 매뉴얼을 작성하여 제공하거나 보수 방법 등의 정보를 제공할 필요가 있음

○ 노후 공동주택의 노후 상태와 위험 정도에 따라 공공에서 지원하고 개입하는 기준을 마련하고 차별화할 필요가 있음

○ 소규모 공동주택에서 민간이 소정의 관리비를 마련하고, 공공이 일정 부분에서 보수 및 안전 관리하는 서비스를 제공하는 방안이 필요함

▌리모델링 활성화 지원

○ 구조적인 안전상의 문제나 노후 설비로 인한 주거생활의 불편문제가 발생하는 경우에 노후 공공주택은 재건축이 가능하지만 정비사업 추진이 가능한 기준에 부합되기 전이라도 노후화에 따른 심각한 문제가 발생되는 경우에는 삶의 질 개선을 위한 대규모 수선이 필요함

○ 건축 후 10년이 경과하면서 나타나는 건축물 내부적인 문제를 부분적으로 보수하면서 15년이 경과하면 리모델링을 통해 전반적인 대수선이 가능하지만, 사업성 확보나 제도적 한계로 리모델링은 활성화 되지 못함

○ 대규모 정비사업 이전에 주거환경을 개선시킬 수 있는 대안으로서 리모델링이 활성화 될 수 있는 정책이 필요함

▌소규모 공동주택 관리 제도 및 정보시스템 마련 등 지원 필요

○ 공동주택 관리의 사각지대에 있는 임의관리의 소규모 공동주택도 체계적인 관리를 통해 주민의 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성할 필요가 있음

○ 임의관리 대상인 소규모 공동주택이 관리될 수 있는 제도 정비와 체계적인 관리를 위한 정보시스템 마련 등 공공의 지원이 필요함

▌공동주택의 공동체 활성화 지원 필요

○ 다수의 세대가 공동의 주거공간을 형성하는 공동주택에서 입주민의 커뮤니티 활성화를 위해 커뮤니티 교육과 인력·재정 지원이 필요함

○ 특히, 관리주체가 없는 소규모 공동주택의 공동체가 관리주체 역할을 할 수 있도록 공동체의 조직과 육성에 대한 지원이 더욱 필요함

3. 사례조사

가. 국외사례

1) 일본 공동주택 관리 정책 및 맨션관리센터[18)]

▌맨션관리 정책

○ 일본은 전체주택에서 맨션이 차지하는 비율은 높지 않지만 공급량이 꾸준히 늘고 있어 관리운영의 문제가 대두되고 있는 실정

- 맨션은 우리나라 아파트와 유사한 주택형태이며 3층 이상 분양·공동주택으로서 철근콘크리트 또는 철골조 주택을 의미함

○ 맨션 및 맨션 관리에 대한 정책은 1기 '맨션판매에 대한 지도', 2기 '맨션관리 문제에 대한 지도', 3기 '맨션 유지관리에 대한 지도', 4기 '맨션에 대한 지방자치단체의 시책 전개', 5기 '분양맨션 관리와 관련한 법률제정'의 시기로 구분할 수 있음

▌맨션관리센터

○ 일본의 맨션관리센터는 1985년 중앙정부가 주도하고, 공공기관과 은행, 주택금융지원기구 등의 자본 참여를 통해 공익법인으로 설립되었음

출처 : 천현숙 외(2018). p.94

[그림 2-4] 일본 맨션관리센터의 운영 구조

18) 천현숙 외(2018)

○ 중앙정부가 큰 틀에서의 법령과 표준지침을 마련하여 관리조합에서 활용할 수 있도록 하고, 개별 사안에 대해서는 관리조합이 자체적으로 대응하고 해결하는 구조를 가짐

○ '맨션관리 적정화 추진법'에 따라 맨션관리센터의 기능은 정보 및 자료 제공, 지도·조업 및 기술지원, 강습, 조사 및 연구, 계몽 및 홍보로 구분됨

○ 인력 구성은 이사장·전무이사·상무이사 각 1명, 집행이사 2명 이내, 평의원은 15~20명 이내로 구성되며 이사직의 임원은 대학교수, 맨션관리협회, 변호사, 건설연합회, 연구소 등의 소속 인사들로 구성되어 있음

[표 2-14] 일본 맨션관리 적정화 업무 및 맨션관리센터 주요 사업

법령상 업무	맨션관리센터 사업
정보 및 자료 제공	맨션관리센터 통신(기관지), 맨션관리 서포트 네트, 도서 출판
지도, 조언 및 기술지원	상담, 관리조합 등록, 장기수선계획 작성, 수선적립금 산출 서비스, 맨션 미래 네트, 채무 보증
강습	세미나, 강사파견, 자료 제공, 맨션관리사 법정 강습
조사 및 연구	맨션관리에 관한 조사, 판례 연구, 사례 연구 등
계몽 및 홍보	홈페이지, 뉴스레터 등

출처 : 천현숙 외(2018). p.96

▌시사점

○ 맨션이 차지하는 주택 비율이 높지 않음에도 불구하고 맨션관리 정책이 1980년대부터 꾸준히 이루어졌으며 조합 형태로 조직이 운영됨

○ 맨션 공용부분 관리에 있어 구분소유자가 적절한 의사결정을 해야 하지만 전문적인 지식 부족 등의 어려움이 있기 때문에 공공에서 충분한 정보를 제공하고 시행 정책을 마련하고 있음

○ 대규모 계획수선공사에 대한 보증 지원 및 맨션 미래 네트와 같은 수선이력관리 업무는 도면과 수선이력이 잘 정리되지 않은 우리나라에 검토할만한 사항임

2) 싱가포르[19]

○ 싱가포르는 주거환경이 양호하나 급격한 노령화, 빈집발생 등 사회문제가 예상되는 주택단지를 재생시키기 위한 정책이 시행됨

- 싱가포르 시민의 86%는 주택개발청이 제공하는 주택에 약 80만 가구가 거주하고 있으며 주택의 경과년수가 35~40년 노후화된 아파트 정비 및 재생을 위하여 업그레이딩 프로그램이 시행됨

▌주요 업그레이딩 프로그램(MUP)

○ 준공 20년 후 주호, 주동, 단지 리모델링, 다용도실 등 공간 확장을 지원함

- MUP는 준공 약 20년 후 추진, 주택소유주 중 싱가포르 시민권자의 75% 이상 찬성 시 가능하며, 기본패키지와 공간추가 동반 기본 패키지로 구성됨
- 기본 패키지는 주호, 주동, 단지 리모델링을 포함하고, 공간추가 아이템은 다용도실, 주방, 화장실 등을 확장하는 것으로 1990년 도입 이후 128개 단지(약 13.1만호)를 시행함
- 기본패키지 적용 시 정부는 총 비용 89%를 지원하고, 공간추가 동반 기본 패키지 적용 시 71% 비용을 지원함

출처 : 임정민 외(2020). p.49

[그림 2-5] 싱가포르 공동주택 지원프로그램의 개요

19) 임정민 외(2020)

▌주택개선프로그램(HIP)

○ 노후화된 주택의 유지 및 보수를 위한 프로그램으로 1986년 이전 건설된 공공주택 중 MUP가 시행되지 않는 곳을 대상으로 시행함

- 티는 보건, 안전, 기술적 문제로 개선이 필요한 아이템, 이는 화장실 및 욕실 업그레이딩, 현관문 및 그릴게이트 교체, EASE는 안전바 설치, 주동입구와 현관에 경사로 설치, 화장실 및 욕실 미끄럼 방지 등 3개 분야로 구분됨

출처 : 임정민 외(2020). p.50

[그림 2-6] 주요 업그레이딩 프로그램(MUP)의 내용

▌공용공간 및 시설 개선

○ 공용공간 리뉴얼 프로그램(Neighbourhood Renewal Programme, NRP)은 주동과 단지 내 시설 정비를 위한 사업임

- 우편함 교체, 유휴공간 벤치 설치, 공용공간 신설을 의미하는 주동개선과 놀이터, 산책로, 피트니스센터 엘리베이터 업그레이딩 프로그램(Lift Upgrading Programme, LUP)

○ 엘리베이터 업그레이딩 프로그램은 증가하는 노인가구 욕구에 부합하고, 모든 주호와 층에서 단지 내 어린이와 장애인들이 편리하게 이동할 수 있도록 LUP를 시행함

3) 홍콩[20]

▌홍콩 공동주택 지원정책

○ 주택협회·도시재생위원회는 노후화된 기존 주택의 유지 및 보수 관련 프로그램을 운영함

○ 홍콩은 2014년 기준 민간건물(주택, 주상복합)의 70%가 20년 이상(46.5% 30년 이상)이 되었으며, 건축물의 시설 및 성능 저하에 따른 안전문제가 대두됨

○ 현재 홍콩주택협회와 도시재생위원회는 노후화된 기존 주택의 유지 및 보수 관련 프로그램을 운영하고 있으며, 2011년 주요 재생사업 이행을 위하여 도시재생신탁기금(Urban Renewal Trust Fund)을 도입함

출처 : 임정민 외(2020). p.52

[그림 2-7] 홍콩 노후 공동주택 지원정책

▌건물유지 통합지원전략(IBMAS)

○ HKHS와 URA가 IBMAS를 도입(2011년)하여 주택 개선의 기술 원조 및 비용 지원을 시행함

○ 건축연한이 20년 이상 된 민간 공동주택을 대상으로 하며, 주거환경개선에 해당하는

20) 임정민 외(2020)

항목을 재건 시 IBMAS를 통해 공용공간과 주택 리노베이션에 필요한 비용을 무이자 대출 또는 보조 형태로 지원함

- LEI : 배수관·지붕·창호·우편함·소방호스 교체, 내·외벽 도색, 콘크리트 보강, 로비 개선, 안테나 제거

▌쾌적한 건물 조성(OBB) 사업

○ HKHS와 URA가 노후화된 주택의 안전 보장을 위해 유지·보수 비용 및 기술을 지원함

- 건축연한 30년 이상 주택, 주상복합의 공용공간 유지 및 보수에 필요한 금액의 80%를 지원하고 정부는 공사비용 지원 및 범위를 규정하며, 시공은 건설지침(BuildingsOrdinance)으로부터 승인된 건축가, 기술자 등을 통해서만 진행함
- 주택소유주가 60세 이상일 경우 노인 주택 소유주를 위한 수당에 지원할 시 공용공간의 개·보수에 필요한 비용을 최대 $40천까지 지원함

▌건물관리자문센터(PMAC)

○ 건물소유자 단체 형성, 보수작업 지원, 주민교육, 전문기관 연결, 자료 제공 등에 지원함

- 홍콩주택협회는 건물소유자에게 건물 관리와 유지에 대한 지원하기 위해 2004년 Sham Shui Po(KLN)에 처음 설립되어 현재 총 10개의 PMAC가 운영 중에 있음

○ PMAC 직원이 노후 건물을 직접 방문하여 건물소유자 단체의 형성과 보수작업을 지원하기 위해 다양한 서비스를 제공함

- 건물소유자 단체 형성에 관한 회의참석 및 보조, PMAC 내 회의장소 제공, 기술적 자문, 관련 샘플문서 제공, 건물소유자 단체 회원의 토지등기소 등록 지원 등

○ 적절한 건물관리와 유지에 대한 주민교육을 위해 정기적인 홍보와 교육활동을 추진하고 있음

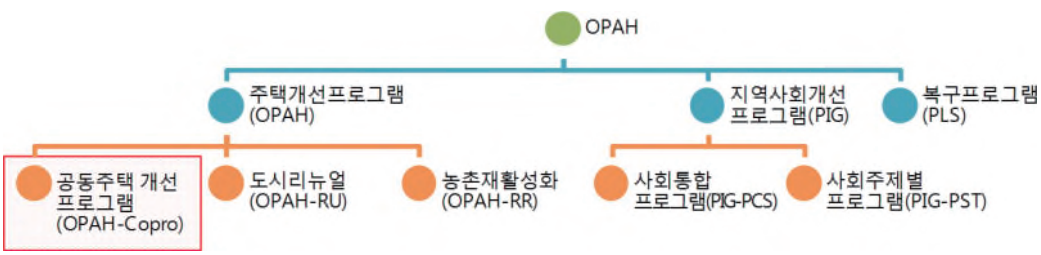
○ 전문기관과 의뢰예약서비스 제공 : 건물 관리, 수리, 유지에 관한 전문적인 도움을 원하는 소유자들을 위해 PMAC에서 자리를 마련해 줌

4) 프랑스[21]

▌프랑스 공동주택 지원정책

○ 1970년대 말 리노베이션을 중심으로 하는 주택 정책 'OPAH'을 도입함

- 1977년 OPAH(주거환경개선프로그램)는 지방정부와 ANAH(the National Agency for Housing, 국립 주택청)의 협력으로 사업을 추진함



출처 : 임정민 외(2020), p.56

[그림 2-8] 프랑스 OPAH(주거환경개선프로그램)

○ 프랑스 전체 약 100만 호의 주거가 이에 해당하며, 국가적 관점에서 지원하는 사업을 추진하고 있음

[표 2-15] 프랑스 공동주택 지원 프로그램의 개요

사업		세부내용
공동주택 리노베이션 (OPAH-Copro)	주택소유주 대상 비용지원(aid)	거주자의 안전 및 건강을 위협하는 주택으로 판정 받았을 시 리노베이션 비용지원
	주택세입자 대상 비용지원(aid)	주택진단 결과 보건규정에 부적격 판정을 받았을 시 리노베이션을 위한 비용지원
	공동주택 공용공간 개선비용 지원	건축물의 안전 및 보건문제로 경고를 받았거나 열악한 환경의 공동주택 대상 지원
에너지 리노베이션 (energy renovation)	예외적인 보너스 1350€과 3000€	저소득층 및 일반가구를 대상으로 공인인증업체를 통한 에너지 절감설비 설치 지원
	에코프리론(L'éco prêt à taux zéro)	에너지 리노베이션을 위한 비용을 무이자 대출

출처 : 임정민 외(2020), p.57

21) 임정민 외(2020). pp.56~58

▌공동주택개선프로그램(OPAH-Copro)

○ 낙후된 공동주택의 성능 개선 및 복원, 공동주택 진단을 통하여 시행여부를 판단함

- OPAH-Copro는 예방적이고 치유적인 방안으로 낙후된 공동주택의 성능을 개선 및 복원하는 것임
- 국가, ANAH, 공동주택 조합간의 계약으로 진행되는 프로젝트로 이행 체계간의 협력 및 업무조정으로 건설과정에서 요구되는 절차를 단순화하여 프로그램 을 효율적으로 운영하고 있음
- 공동주택 진단을 통하여 일반현황, 법적요소, 도시차원의 고려, 거주자의 사회·경제적 여건 등을 고려하여 시행여부를 판단함
- 주택임차료 미납 예방 및 수급을 위한 정보제공 및 트레이닝, 주택 개선, 사회 지원 대상 세입자의 이주 관련 비용절감 및 확보 방안 등

▌에너지 리노베이션

○ ANAH는 에너지 리노베이션에 필요한 설비의 설치 시 수당 및 융자를 지원함

- ANAH는 주택의 에너지 리노베이션을 도모하고 있으며, 주택의 에너지 리노베이션에 필요한 설비의 설치 시 비용지원 및 융자를 지원하며, 개인의 상황에 따라 지원금은 상이하고, 중복 수급이 가능함
- 에너지 리노베이션은 정부로부터 승인받은 공인업체(RGE)를 통해 시행하는 것을 권장하며, 공인업체는 에너지 리노베이션 유형에 따라 세분화되어 있음

5) 독일[22)]

▌독일의 관련 지원프로그램

○ 1970년대부터 다양한 도시정비촉진 프로그램 시행하여 지속가능한 도시구조 구축사업을 지원하고 있음

- 도시구조가 환경적 상황에 더 잘 대처할 수 있도록 연방은 재정을 지원하고 매년 별도의 관리 협약(도시건설촉진협약)을 제정하여 해당 주에 제공하며, 지원금은 정부, 주 및 지자체의 자금으로 보완됨

22) 임정민 외, 2020, pp.59 ~ 61

- 도시정비촉진 프로그램의 목적은 첫째, 역사적 기념물을 보호하면서 도심과 지역의 센터 기능 강화, 둘째, 도시의 중대한 기능 상실을 겪고 있는 지역에 지속가능한 도시구조 수립, 셋째, 도시계획 조치는 사회적 결함을 해결하기 위한 도시건설 활동을 촉진하는 것임

○ 2020년부터 기존 프로그램은 새롭게 3개 프로그램과 1개 특별프로그램으로 통합됨

- 2020년부터 정부는 연방주들과 함께 도시정비에 대한 자금을 더 쉽고 유연하며 친환경적인 방식으로 투자하고자 새로운 도시개발프로그램을 공동으로 개발함

- 도심개발 및 고(古)도심을 촉진하는 '생활센터' 프로그램 : 3억 유로 지원(도심센터 활성화 + 문화유산 보존 + 지역사회 프로그램 후속)

- 이웃의 공존을 촉진하는 '사회적 결속' 프로그램 : 2억 유로 지원(사회적도시 프로그램 후속)

- 인구 통계학적 및 구조적 변화에 적응하고 살기 좋은 지역을 설계하기 위한 '성장 및 지속가능한 근린 재생' 프로그램 : 2억 9천만 유로 지원(도시개조 프로그램 후속)

- 연방정부 특별프로그램 '지구 내 사회통합을 위한 투자협약'으로 2억 유로가 추가 지원되어 이를 통해 지자체는 사회기반시설의 확장 및 혁신을 추진함

[표 2-16] 독일 도시정비촉진프로그램과 주요 프로그램 영역과의 관계

구분	신축	건물 개선	주변 환경 개선	근린관계 개선	관리체계 개선	노후 공동주택 개선	개별건물 개선
도시정비 및 개발	●	●	◎		○	●	●
도시개조	●	◎	●	○	○	◎	◎
도시 문화유산 보존		●	◎		○	◎	●
사회적도시	○	○	◎	●	○	○	○
도심 및 지역센터 활성화	●	◎	●	●	○	○	◎
소도시와 지역사회	◎	◎	◎	●	○	○	○
에너지와 사회기반		●		◎	○	○	●
미래녹색도시			●	◎			
스포츠시설투자	●	●	○	◎	○		◎

주력 : ● 중간 : ◎ 관계 적음 : ○ 관계 없음 : 빈칸

출처 : 임정민 외(2020), p.59

○ 성장 및 지속가능한 근린재생 프로그램(도시개조 프로그램 후속)을 추진함

- 도시구조의 중대한 기능 상실과 구조적 변화에 의해 영향을 받는 지역의 경제적 및 인구 통계적 변화에 대처하는데 있어서 지역사회를 지원함

- 주택 및 기후변화 적응지원과 관련하여 도시주거지의 철거, 노후주택의 리모델링, 재건축, 이전 건축물의 복구, 백업 및 신설, 도시기반시설의 재건 등의 하위프로그램이 있음

▌노후주택 지원프로그램

○ KfW는 주로 에너지효율하우스로의 변경을 지원하고 BAFA는 재생에너지난방기구의 변경을 지원하고 있음

[표 2-17] 독일 노후주택 지원프로그램

구분	지원프로그램	용도	지원범위
KfW	에너지 효율적인 건물개조	주거용 건물의 전면개조	대출
	건물년수에 적합한 결함 개조 및 도난방지		대출, 최대 50,000유로
	난방개조, 재생에너지	신재생에너지 기반 난방시스템전환	대출, 최대 50,000유로
	주택 및 아파트의 에너지 효율적인 개조	1 또는 2 가구 주택 및 콘도의 에너지 효율적인 리노베이션	보조금, 전체 개조 시 최대 48,000유로 또는 개별조치 시 10,000 유로
	에너지 효율적인 건설 및 개조를 위한 연료전지 보조금	고정식 연료전지 시스템을 신규 또는 기존 주거용 건물에 설치하는 자금지원	보조금, 최대 28,200유로
	연령에 적합한 개조 및 안전장치	단차감소, 도난방지 강화, 생활편의성 증가	보조금, 최대 6,250유로
	건설 감독-에너지 효율적인 건설 및 개조를 위한 보조금		보조금, 비용의 50%, 최대 4,000유로
BAFA	난방 혁신-효율적인 난방 최적화	난방시스템에서 고효율펌프 및 유압 밸런싱으로 난방펌프 및 온수순환 펌프 교체	투자보조금, 최대 25,000 유로
	난방개조 보조금-재생가능 에너지 인센티브	재생에너지를 이용한 난방-태양열 시스템, 바이오매스 난방, 효율적인 열펌프 또는 하이브리드 난방	공사비용의 30 ~ 45%

출처 : 임정민 외(2020), p.61

▌ 시사점

○ 일찍이 주택 노후화와 더불어 에너지 효율 증가를 위한 정책이 시작되었고 이를 시행하기 위한 전담조직이 출범함

○ 특히 홍콩은 건물유지를 위해 필요한 기술을 지원하고 공사비를 전문적으로 융자하고 있으며 프랑스에서는 세입자를 대상으로 공동주택 지원사업을 실행하고 있음

나. 국내사례

1) 공동주택관리지원 사업 및 조직

가) 토지주택공사(LH) 공동주택관리 지원사업[23]

▌ 노후임대주택 시설개선사업

○ 영구 및 공공 50년 임대주택을 대상으로 승강기설치 및 개선 등 주거환경개선을 시행함

- 주거환경개선 및 주거복지증진 등을 통한 저소득 입주자의 삶의 질 향상을 위해 영구 및 공공 50년 임대주택을 대상으로 매칭 펀드 방식으로 시행
- 사업내용 : 동 출입구 장애인 경사로, 승강기설치 및 개선, 창호류 교체, 욕실 개선 등 35개 항목
- 2009년~2019년까지 8,570억 원(국비 6,200억 원, LH 2,370억 원) 투입, '20년 740억 원(국비 370억 원, LH 370억 원)

▌ 수선유지급여사업

○ 저소득층 자가가구의 노후 주택을 수선, 주거환경을 개선하는 주거복지사업을 시행함

- 자력으로 주택의 개량이 곤란한 저소득층 자가가구의 노후 주택을 직접 수선하여 주거환경을 개선하는 주거복지사업(근거법령_ 주거급여법 및 주거급여 실시에 관한 고시)
- 지원한도 : 주택의 노후상태에 따라 경·중·대보수로 구분하고, 지원상한액 (457만 원, 849만 원,

23) 임정민 외(2020). pp.44~47

1,241만 원) 및 보수주기(3년, 5년, 7년) 설정

- 추진체계 : 국가는 예산교부, 시군구는 사업시행 (전담기관인 LH에 의뢰)

▌공동주택관리지원사업

○ 공동주택관리법의 공동주택관리 지원기구로 LH를 지정하고, 중앙지원센터 역할을 수행함

- 정부는 국민의 70%가 거주하는 공동주택의 노후화 및 관리비리 등이 사회 문제화 됨에 따라 '공동주택관리법'을 제정하고, 법에 따라 신설되는 '공동주택관리 지원기구'를 LH로 지정('16.7.22), 중앙공동주택관리지원센터 및 분쟁 조정위원회 출범('16.8.30)

○ 컨설팅, 자문, 교육, 상담, 분쟁조정 등 공동주택 관리지원 종합서비스를 제공함

- 공동주택관리 회계·계약·장기수선계획 등에 대한 컨설팅, 공사·용역의 타당성 자문, 관리실태 조사·연구 및 교육, 민원상담, 분쟁조정 등 공동주택 관리지원 종합서비스 제공 사업 등 수행

[표 2-18] 공동주택관리지원사업 내용

주요사업	사업내용	실적(~'19년)
공동주택관리 민원상담	공동주택관리에 관한 민원에 대하여 신속 · 정확한 상담을 실시하여 민원해소 및 갈등 · 분쟁 사전 예방	전화 182,187건, 인터넷 10,778건, 현장 1,087건
공동주택관리 컨설팅	공동주택의 관리행정, 회계, 장기수선계획 등과 단지에서 발주하는 공사 · 용역 등이 관계법령에 적합하고 효율적으로 운영되는지를 진단, 자문	진단 452단지, 자문 162단지
공동주택 전자투표	불투명한 공동주택 선거문화 개선을 위하여 LH 최초 휴대폰으로 모든 의사결정이 가능한 아파트 투표 서비스 개시	1,035개 단지 (626,796호)
장기수선계획 수립 지원서비스	장기수선제도의 효율적 지원을 위해 시설정보와 LH 노하우를 결합, 단지 특성 반영된 장기수선계획을 수립 · 제공하는 '공동주택 유지관리 정보시스템'을 활용하여 장기수선계획 수립 지원	30개 지자체, 1,389개 공동주택, 30개 건설사에서 활용
공동주택관리 법정교육	공동주택관리 관계자* 대상 법정교육 지자체에서 위탁받아 시행 * 입주자대표회의 구성원, 경비책임자, 시설물안전관리 책임자	교육지원 615회
공동주택관리 정보제공	홈페이지 운영 및 열린강좌 시행을 통한 공동주택 관리 지식 공유 및 통합 정보 제공, 사례 중심 업무기준 등 관리정보 책자 발간 · 배포	열린강좌 19회
공동주택관리 분쟁해결지원	공동주택관리 관련 갈등 또는 분쟁에 대한 조정, 상담 및 컨설팅서비스 수행, 분쟁조정예방활동	조정사건 172건, 컨설팅 137건, 상담 8,932건

출처 : 임정민 외(2020), p.46

▌그린리모델링 지원사업

○ 기존 건축물 에너지 성능을 20% 이상 향상을 위한 그린리모델링 활성화 사업을 시행함

- 국가 온실가스 감축목표 달성을 위하여 기존 건축물 에너지 성능을 20% 이상 향상시키는 국가 정책으로 그린리모델링 활성화 사업 추진

- 사업현황 : 2013년~2019년까지 공공건축물에 대하여 총 130건 지원 및 민간건축물에 대하여 약 4만건 이자 지원

[표 2-19] 그린리모델링 지원사업 실적

구분		합계	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년
공공건축물 지원	시공비지원(건)	21	4	4	5	3	3	2	-
	사업기획지원(건)	134	6	7	26	10	16	21	23
	합계	130	10	11	31	13	19	23	23
	예산(백만 원)	8,966	2,050	2,000	2,000	600	726	850	740
민간이자 지원	사업승인(건)	40,104	-	352	2,753	7,742	8,551	9,278	11,428
	예산(백만 원)	17,446	-	2,000	3,000	800	1,658	3,200	6,788

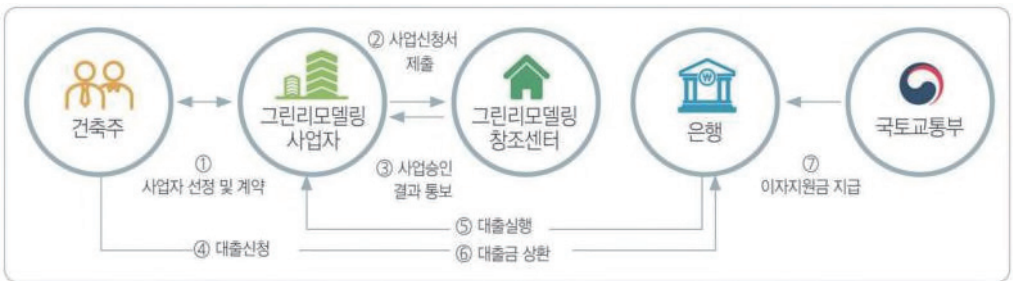
출처 : 임정민 외(2020), p.46

▌공공건축물 지원사업

○ 노후 공공건축물을 녹색건축물로 전환하기 위한 신청서 접수·평가(대상 확정용) 및 사업기획(설계컨설팅, 노후건축물 현황평가)을 지원함

▌민간건축물 이자 지원사업

○ 노후 민간건축물의 그린리모델링 시 공사비에 대한 금융대출 알선 및 이자 일부(1~4%) 지원을 추진함



출처 : 임정민 외(2020), p.47

[그림 2-9] 민간건축물 이자 지원사업 절차

나) 경남공동주택관리지원센터[24)]

○ 경남 공동주택 거주 비율이 65%(18년 말 기준)로 증가하고 분양단계에서부터 입주자의 권리행사가 가능하도록 행정지원이 필요하다는 요구가 지속됨

○ 공사, 준공, 유지관리 등 전 과정에서 주택품질, 관리운영, 컨설팅, 공동체 활성화 등을 통합 지원하는 행정지원시스템을 2021년 1월 출범시킴

○ 경상남도 공동주택관리 지원센터의 주요 업무는 경력관리, 자격증 발급 업무, 공동주택 품질향상, 공동주택 정보 공유, 공동주택 관리 지원 등이 있음

[표 2-20] 경상남도 공동주택관리 지원센터 주요 업무

구분	내용
경력관리	경력증명서 발급 관리
공동주택 품질향상	경상남도 공동주택 품질점검 결과, 하자판정 기준 및 사례 공유
공동주택 관리정보	관리규약 준칙 재정, 감사사례 공유, 유권해석, 우수 관리단지 포상
공동주택 관리지원	안전관리 자문서비스 : 재능기부단 운영, 공동주택관리 기술자문 운영
자료실	아파트 관리관련 매뉴얼, 가이드북 공유, 정부 관리 정책 공유

출처 : 경상남도 공동주택관리 지원센터 홈페이지

24) 경상남도, 공동주택관리 통합플랫폼 구축으로 행복한 주거공동체 만든다, 아파트라이프, 2020.09.20

다) 대전서구 공동주택관리지원센터[25)]

▌추진배경

○ 공동주택관리의 투명성 제고와 효율적인 아파트 관리문화를 정착하기 위하여 출범한 조직으로 대전광역시 서구 공동주택과 직영으로 운영하고 있음

▌추진사업

○ 전문가 자문단 운영, 공동주택활성화지원, 공동주택 노후시설물지원, 공동주택 에너지 절약지원, 교육지원, 공동주택 관통도로 보수지원 사업을 추진하고 있음

○ 공동주택관리 전문가 기술 자문단은 공사 30백만 원 이상, 용역 10백만 원 이상, 공동체 활성화 사업을 대상으로 하며 기술자문 43명, 정책자문 4명 등 총 47명이 공사의 필요성, 비용·자재·공법의 적정성 등을 자문함

[표 2-21] 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터 업무 내용

구분	내용
전문가자문단 운영	- 공동주택관리 실태조사, 공동주택관리 전문가 자문단 기술지원, - 공동주택 관리비 진단·컨설팅,
공동주택 공동체 활성화 지원	- 10세대이상 공동주택 / 50%이상 신규단지 우선지원 - 관리비절감, 재난 및 안전관리, 생활공유사업, 문화·교양강좌 등 - 지원금액: 단지별 1천만원 이내(자부담 10% 이상)
공동주택 노후 시설물 지원	- 공동주택관리법 제36조제3항에서 정하는 하자에 대한 시설공사별 담보책임기간이 경과된 10세대 이상 공동주택 - 대상사업: 경로당, 조경녹화, 옹벽 등 14개 항목
공동주택 에너지절약 지원	- 대상: 10세대 이상 공동주택 - 대상사업 : 지하주차장, 계단실 고효율조명기구(LED등) 교체 사업, 신·재생에너지의 설치 및 보수, 등 절수시설의 설치 및 개선비용 - 지원금액: 해당사업비의 100분의 90범위 내 (단지별 1천만원 이하)
교육지원	- 찾아가는 공동주택 주민학교 : 야간교육 실시 - 공동주택 아카데미 교육
공동주택 관통도로 보수지원	- 주민이 함께 이용하는 공익적 성격의 도로의 노후시설 정비 지원

출처 : 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터 홈페이지

25) 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터 홈페이지

라) 종합

○ 토지주택공사가 노후 주택정비, 에너지 고효율화에 대한 사업을 추진하고 있으나 저소득층을 대상으로 하고 있어 보편성 측면에서 한계가 있음

○ 경남과 대전 서구가 운영하고 있는 공동주택관리지원센터는 공동주택의 이력관리, 사업지원, 자문, 교육 등의 사업으로 질적 성장을 도모하고 있으나 행정부서가 추진하고 있는 공동주택 관리 업무를 한데 모아 행정지원과 자문 역할에 그치고 있음

2) 공동주택관리 우수사례

가) 새샘마을6단지 아파트(세종, 2021년 아파트 관리 최우수 단지 선정)

▌아파트 개요

○ 총 1,522세대, 19동 최고 29층

○ 2017.9.28. 사용승인

○ 부대복리시설 : 주차장(1,838면), 관리사무소, 어린이놀이터, 경로당, 보육시설, 작은도서관, 주민운동시설, 배드민턴장, 탁구장

▌단지 특징

○ LH 공공분양아파트는 주민공동이용시설이 설치되지 않아 입주자가 시설을 설치하고 운영함

○ 탁구장, 음악실, 방송실, 공동부엌 등 지자체 공공지원사업 보조금으로 조성

▌시설 유지관리

○ 10년 미만의 신축 아파트이므로 노후로 인한 문제는 없으나 일부 하자보수

○ 안전점검, 어린이 놀이터 점검, 시설물 안전관리계획 수립, 장기수선계획 수립 및 계획에 따른 시설 교체·보수

▌주민 주도형 공동체 활동

○ 공동체 활성화를 위한 자생단체 활동

○ 채움 : 입주민 전반적인 공동체 활동 모임. 주로 육아와 연계한 여성참여형 엄마들 모임. 재능기부를 통하여 과학교실, 미술교실, 공예교실 등 돌봄사업, 아나바다 채움마켓, 이웃과 함께하는 돌봄 캠페인, 사랑의 밥상, 마을체험 등. 시 보조금 사업을 통하여 숲속산책, 미니쿠킹클래스(유아대상), 미술퍼포먼스 활동교실, 진로상담 등 마을돌봄사업 수행

○ 작은도서관 : 자원 봉사자를 통한 도서관 운영. 마을 방과후 교실, 독서문화교실, 주말 소담소담 마을학교(창의수학, 독서논술), 독서지도형 틈새 돌봄, 독서지도사 및 미술심리상담사 등 경력단절여성 자격과정, 독서왕선발 등 독서 장려 프로그램 등 운영

○ 경로회 : 마을 돌봄공간으로서 긴급돌봄 지원. 마을 지킴이 활동 병행, 나눔텃밭 운영

○ 모임별 매월 30~40만 원 활동비 지원

○ 정부 및 지자체 지원사업(2020년 약 1억 원) 보조금으로 공동체 문화 활성화, 영유아 대상 소담소담 세종 마을학교 운영, 아나바다마켓·주민음악회·재능기부 등 주민 화합형 공동체 프로그램 운영, 초등생 중심으로 영어·요가·미술치료 등 방과후 교실 운영, 어린이 기자단 및 청소년 미디어 동아리 운영 등

○ 주민 화합을 위해 음악회, 체육대회, 그림 전시회, 베란다 콘서트 등 행사 개최와 소식지 발행

○ 소년소녀가장 자매결연, 사회복지시설 지원 등 사회봉사활동

○ 경비원 및 미화원 휴게시설 지원, 관리주체 변경 시 근로자 고용 승계 원칙 마련, 근로자 인권보호 조치 등 상생활동

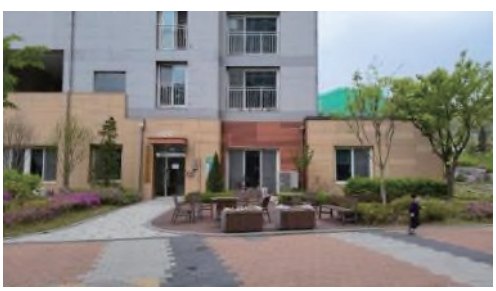
〈입구〉

〈내부 전경〉

〈복리시설(도서관, 휘트리스센터〉

〈단지 내 텃밭〉

〈관리사무소〉


〈경로당〉

[그림 2-10] 새샘마을6단지 아파트(세종, 2021년 아파트 관리 최우수 단지)

나) 반도유보라 아파트(아산, 2021년 아파트 관리 우수 단지 선정)

▌ 아파트 개요

○ 총 560세대, 8동 최고 25층 / 2016.3.25. 사용승인

○ 부대복리시설 : 주차장(747면), 관리사무소, 어린이놀이터, 경로당, 문고, 보육시설, 주민운동시설(피트니스, 골프연습장)

▌ 단지 특징

○ 충남에서 매년 천 세대 이상과 이하 아파트를 대상으로 선정하는 으뜸아파트로 선정되었고, 국토부 우수관리 단지로 추천되어 선정됨

○ 관리소장은 6년간 근무하였고, 아파트 관리를 위하여 다양한 사업들을 입주자대표회의에 제안하여 추진함

○ 특히, 사계절 꽃피는 아파트로 조성하기 위하여 관리사무소 직원들과 함께 화단을 지속적으로 조성하여 단지 내 많은 꽃들을 볼 수 있음

○ 관리사무소의 기본적인 관리업무뿐만 아니라 자발적인 단지 환경조성을 통해 주민들의 만족도를 제고함

▌ 시설 유지관리

○ 2016년에 신축된 아파트이므로 노후로 인한 문제는 없고 일부를 하자보수를 실시함

○ 매 반기 안전점검, 지하주차장 소방안전점검, 어린이 놀이시설 점검, 시설물 안전관리계획 수립, 장기수선계획 수립 및 계획에 따른 시설 교체·보수 등

○ 단지 내 고사목 제거, 지하주차장 차수막 제작 설치, 목재 구조물 수명연장을 위한 부패 방지 위한 오일스텐 작업 등

▌공동체 활동

○ 청소년 봉사단체(크린유보라)를 조직하여 단지 주변 환경정리를 청소년들이 참여하고, 주민센터 및 학교와 협의하여 학생들의 봉사활동 확인서 발급 및 봉사시간 인정

○ 라탄공예 강사 자격증을 가진 입주민이 재능기부 형태로 교육하고 주민은 재료비를 자기부담으로 라탄공예 취미활동 참여

○ 관리사무소 주도로 크리스마스 트리 및 장식 설치, 희망하는 입주민 세대를 대상으로 미리 전달받은 크리스마스 선물을 관리직원과 보안요원이 산타클로스 복장으로 세대를 방문하여 전달, 작은도서관에 천장 조명 설치로 공동체 공간으로서 분위기 조성 등

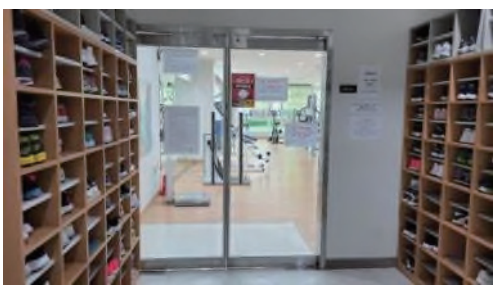
○ 불우이웃 돕기(주민 자발적 라면모금), 헌혈차량 초청 입주민 헌혈, 관내 어르신 말벗 등 봉사활동

○ 경비원 및 미화원 위한 휴게시설 설치 및 미화원 주5일제, 근로자 고용유지 등 상생 활동

〈아파트 전경〉

〈관리사무소와 어린이집〉

〈체육시설 외부〉



〈체육시설 내부〉

〈작은도서관〉

〈화단〉

[그림 2-11] 반도유보라 아파트(아산, 2021년 아파트 관리 우수 단지

제3장

노후 아파트 현황

1. 주택 현황
2. 노후 아파트 현황
3. 노후 아파트 관리 현황

제3장 노후 아파트 현황

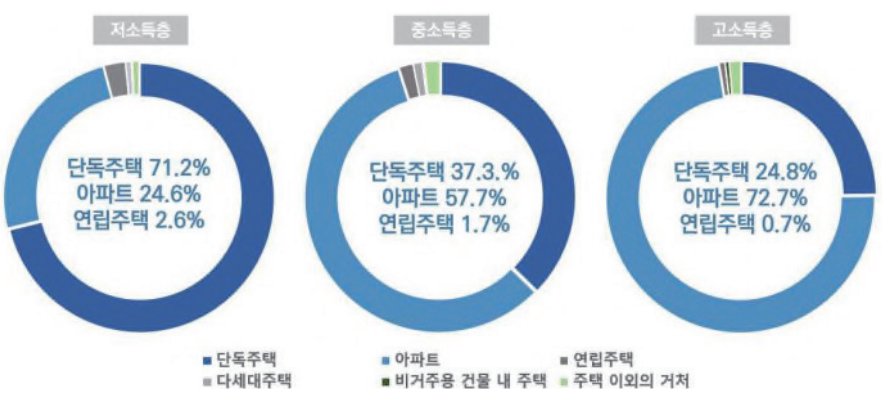
1. 주택 현황

가. 주거실태 및 주택정책 방향

1) 주거실태[26)]

가) 거주 형태

○ 전북의 아파트 거주비율은 40.7%로서 전국의 60.1%보다 낮고, 저소득층은 71.2%가 단독주택에서, 고소득층은 72.7%가 아파트에서 거주하고 있음



출처 : 전라북도(2021), p.34

[그림 3-1] 전북의 소득계층별 주택 유형(2019)

○ 전북의 주택 자가점유 비율은 72.0%로 전국 60.9% 보다 높은데, 일반적으로 소득이 높을수록 높지만 전북은 저소득층의 비율(72.6%)이 전국(60.8%)보다 높음

○ 현재주택에 5년 이하 기간 거주비율이 25.3%로 가장 높고, 자가가구 거주기간이 다른 점유형태에 비해 길며, 아파트 보다 단독주택에서의 거주기간이 긴 것으로 나타남

26) 전라북도(2021). pp.32~67 참조

나) 주택의 물리적 상태

○ 현재 주택에서 내부소음(층간소음 등)의 상태에서 가장 좋지 않았고, 주택 양호도 점수는 저소득층일수록 낮았는데 저소득층과 고소득층 간 난방상태, 방수상태, 집구조물 순으로 격차가 큼

○ 현 주택에서 수리가 가장 필요한 분야는 창틀, 창, 문 교체 및 보수공사임

다) 주택 및 주거환경

○ 전북의 주택(전북 3.05, 전국 3.00)과 주거환경(전북 2.92, 전국 2.94)에 대한 만족도는 전국과 유사한 수준임

○ 향후 희망하는 주거환경에서 교통이 편리한 주택이 가장 높았고, 의료시설이 가까운 지역 다음으로 주거환경이 위생적이고 청결한 지역을 많이 희망함

라) 정책수요

○ 가장 필요한 주거지원 프로그램은 주택구입자금 대출 지원이고 두 번째가 전세자금 대출 지원이며 세 번째가 주택개량 개보수 지원이었고, 기존의 주거지원 프로그램이 있다는 것을 몰라서 이용하지 못하는 경우가 많은 것으로 나타남

○ 공공주택관리 공공지원에서 가장 필요한 것은 개보수 시 공공재정의 지원이었고 다음으로 주택안전점검, 상담 및 정보제공의 순이었으며, 주택관리에 대한 공공규제의 필요성을 많이 인식하고 있음

2) 주택정책 방향[27]

가) 시대변화에 대응한 전북형 주거 특화

○ 공공과 민관이 함께 임대주택을 공급하기 위한 체계를 구축하고 청년, 신혼부부, 주거취약계층 등 계층과 지역의 수요를 반영하여 민관협력 사회주택 공급

27) 전라북도(2021), pp.95~97 참조

○ 공공임대주택의 부정적 이미지 개선을 위하여 임대주택 내에 공공시설과 생활SOC를 복합하여 제공하고 민간 아파트의 고급 주거서비스를 지원하여 질적 주거환경 제고

○ 기후변화 및 팬데믹에 대응하여 옥상녹화 등 저탄소 에너지 주거단지 조성으로 친환경에너지 소비 및 에너지 절약을 실천하고 재난과 재해에 신속하게 대응할 수 있는 지속가능한 주거환경 조성

○ 지역의 인구통계학적 특성 맞춤형 스마트 솔루션을 제공하여 범죄로부터 주민의 안전을 보호하고 편리한 삶을 제공하는 IoT 환경 구축

나) 함께 누리는 주거복지

○ 주거취약계층에게 주택구입비용 및 임차료 대출이자 지원 등 금융 지원과 고령 및 장애인가구를 위한 무장애 주택 개보수 비용 및 고령자 맞춤형 돌봄 지원서비스 등 주거서비스 지원 강화

○ 주거취약계층의 주거 질 향상을 위해 최저주거기준 및 유도주거기준에 미달하는 주택을 개보수 및 리모델링을 지원하고 공공임대주택을 공급

○ 전문적인 주거복지서비스를 제공하기 위한 광역 주거복지센터와 주거통합플랫폼을 구축하고, 관리가 어려운 노후 소규모 공동주택 점검을 위한 관리체계 구축

다) 상생을 위한 균형 발전

○ 도시 공동주택의 커뮤니티 활성화와 노후 공동주택을 지원하여 안전하고 편리한 주거환경을 조성하고, 농촌의 독거노인과 귀농·귀촌인 등 맞춤형 주거환경 개선을 위해 공동생활홈 공급 및 과소화마을에 대응한 거점공간을 만들며 농촌에 안정적인 정착을 위해 임시 주거단지 및 복합시설 조성

○ 재생사업과 연계하여 주변 환경과 방치된 빈집을 정비하고 젊은 층의 유입과 정착을 위하여 도시재생사업을 통해 생활SOC를 공급하며 빈집을 활용한 임대주택, 문화공간, 스마트팜 단지로 운영함으로써 반값임대 쉐어하우스 등 주거 뿐만 아니라 일자리를 지원하는 서비스 제공

나. 주택유형별 현황

1) 주택유형별 주택수

○ 전북의 주택유형 중 아파트 비율은 지방광역도 평균에 비하여 높은 수준임

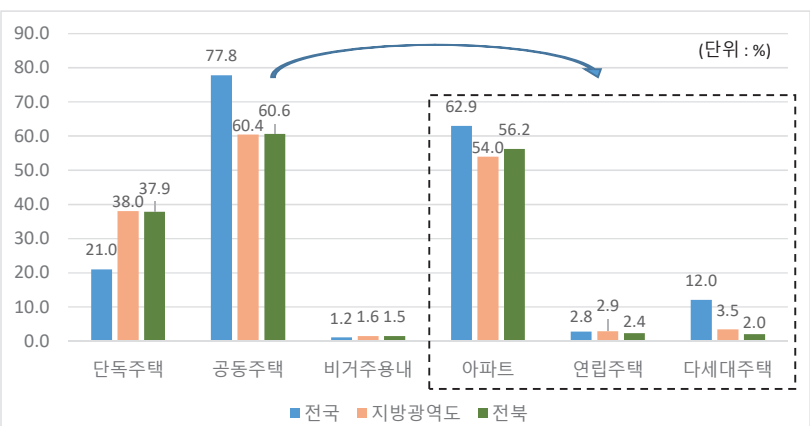
- 통계청의 2020년 자료에 따르면, 전북의 공동주택은 전체 주택의 60.6%를 차지하고 있음
- 전북의 공동주택 비율은 전국 77.8%보다 낮지만 지방광역도 60.4%보다 높은 비율을 보임
- 공동주택 중 아파트를 보면, 전체 주택에서의 비율이 전북은 56.2%로서 전국(62.9%)보다는 낮지만 지방광역도(54.0%)보다 높음

[표 3-1] 주택유형별 주택수(2020)

(단위 : 호)

구분	계	단독주택	공동주택				비거주용 건물내 주택
				아파트	연립	다세대	
전국	18,525,844	3,897,729	14,414,244	11,661,851	521,606	2,230,787	213,871
지방광역도	6,330,252	2,407,869	3,824,104	3,419,195	183,198	221,711	98,279
전북	741,221	280,952	449,441	416,861	17,450	15,130	10,828

출처 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류별 주택



출처 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류별 주택

[그림 3-2] 주택유형별 주택수 비율

○ 2020년 기준 전북의 주택보급률은 98.1%이며 순창이 112.8%로 가장 높은 반면 전주가 88.6%로 가장 낮은 수치를 나타냄

○ 전라북도에 총 741,221호가 있으며 그중 단독주택이 280,952호(37.9%), 공동주택이 449,441호(60.6%)를 나타내어 공동주택에 거주하는 비율이 더 많게 나타남

- 공동주택 중에서 아파트가 416,861호로 전체 주택의 56.2%로서 과반을 차지하고 있음

[표 3-2] 시군별 주택유형 현황(2020)

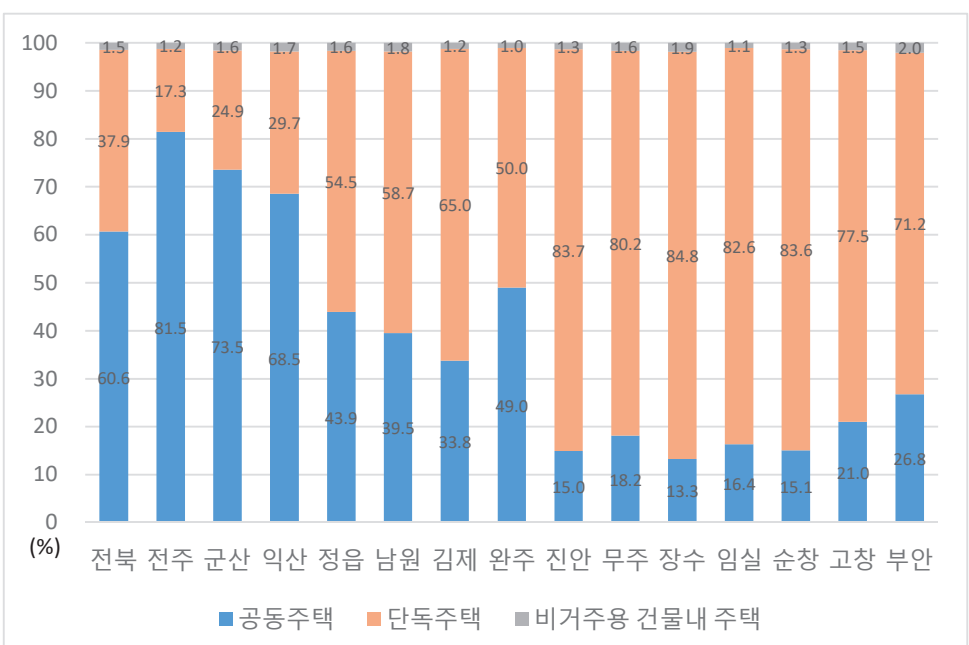
(단위 : 호)

구분	주택 보급률	총계	단독주택	공동주택				비주거용 건물내 주택
				소계	아파트	연립주택	다세대주택	
전북	98.1	741,221	280,952	449,441	416,861	17,450	15,130	10,828
전주	88.6	240,012	41,425	195,594	183,486	5,000	7,108	2,993
군산	104.3	116,663	29,065	85,761	80,048	4,310	1,403	1,837
익산	98.2	117,355	34,873	80,437	74,406	2,611	3,420	2,045
정읍	104.7	48,152	26,229	21,130	20,033	582	515	793
남원	102.9	34,965	20,539	13,811	13,051	448	312	615
김제	108.8	37,736	24,534	12,740	11,475	1,015	250	462
완주	100.9	38,905	19,448	19,059	18,233	306	520	398
진안	102.2	10,908	9,133	1,632	1,071	535	26	143
무주	106.9	11,195	8,983	2,032	1,603	190	239	180
장수	101.8	9,555	8,105	1,271	804	334	133	179
임실	104.4	12,830	10,592	2,103	1,744	175	184	135
순창	112.8	13,135	10,980	1,983	1,529	295	159	172
고창	107.5	25,269	19,577	5,314	3,631	1,299	384	378
부안	109.8	24,541	17,469	6,574	5,747	350	477	498

출처 : 주택보급률은 전라북도 통계시스템(https://stat.jeonbuk.go.kr), 주택 현황 및 보급률 주택수는 통계청(https://kosis.kr), 주택총조사, 주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택 · 시군구

○ 지역별 공동주택 비중은 매우 큰 편차를 나타내는데 시 지역이 높고 군 지역이 낮게 나타남

- 전북의 공동주택은 전체의 60.6%인데, 전북 평균보다 높은 공동주택 비율을 보이는 지역은 전주(81.5%), 군산(73.8%), 익산(68.5%)의 세 지역뿐이고 나머지 지역은 전북 평균 미만임
- 공동주택 비율이 10%대의 낮은 비율을 보이는 지역은 진안, 무주, 장수, 임실, 순창과 같이 동부의 군 지역들인데 산이 많은 지형적 특징과 농촌지역은 아파트 단지와 같은 고밀의 공동주택 건설이 주택시장에서 사업성이 확보될 수 있는 조건을 충족시키기에 여의치 않기 때문인 것으로 판단됨
- 완주의 공동주택 비율이 49.0%를 차지하고 있어 군 지역 중 예외적으로 가장 높고, 시 지역인 정읍, 남원, 김제보다도 높은 수치를 보임
- 전주를 중심으로 인구가 많은 도시지역은 주택수요가 높아 주택시장에서 고밀의 공동주택에 대한 개발압력이 큰 반면에 농촌지역에서는 고밀의 주거지가 필요 없으며 농업중심의 산업적 특징과 함께 고령화와 관련되어 과거부터 소유하고 거주하고 있는 단독주택에 계속 거주하면서 유지해 나가는 주거특징과 관련이 있는 것으로 추측됨



[그림 3-3] 시군별 주택유형 현황(2020)

2) 주택유형별 거주인구

○ 전북은 아파트 거주인구 비율이 전국에 비해 낮지만 지방광역도 보다는 높은 편임

- 전북의 아파트 거주인구 비율은 56.0%로서 전국의 61.0%보다 5.0%p 낮지만 지방광역도의 54.0%보다 2.0%p 높은 수준임을 알 수 있음

[표 3-3] 주택유형별 거주인구(2020)

구분		계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택
거주인구(명)	전국	47,358,528	12,294,190	28,887,818	1,077,984	4,430,244	668,292
	지방광역도	14,260,982	5,596,696	7,698,102	325,814	388,670	251,700
	전북	1,666,315	656,585	933,619	29,487	20,406	26,218
비율(%)	전국	100	26.0	61.0	2.3	9.4	1.4
	지방광역도	100	39.2	54.0	2.3	2.7	1.8
	전북	100	39.4	56.0	1.8	1.2	1.6

출처 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 거처의 종류 및 거처, 가구, 가구원
주) 일반가구와 일반가구원을 집계한 자료이고, 특별조사구 및 빈집 제외됨

○ 전라북도 단지 규모는 20세대 이상 100세대 미만 규모가 34.0%(528단지)로 가장 많으며 다음으로는 100세대 이상 300세대 미만 규모가 22.7%(353단지)를 차지함

- 의무관리 대상 기준의 하나인 300세대 이상의 단지는 전체의 35.1%(545개 단지)를 차지하고 있음

○ 500세대 이상의 대규모 아파트 단지는 무주·진안·장수 등 동부 산악권과 임실, 순창에는 부재한 것으로 나타남

○ 2,000세대 이상 대규모 단지는 전주에 1개 단지가 건설된 것으로 나타남

[표 3-4] 전라북도 공동주택 규모별 단지수 현황

구분	계	20세대 미만	20세대 ~100세대	100세대 ~300세대	300세대 ~500세대	500세대 ~1,000세대	1,000세대 ~2,000세대	2,000세대 이상
합계	1,555	129	528	353	264	232	48	1
전주	585	14	178	153	109	110	20	1
군산	304	34	120	44	52	44	10	-
익산	255	15	78	68	40	41	13	-
정읍	63	3	14	17	20	7	2	-
남원	42	1	9	13	12	6	1	-
김제	108	44	29	21	9	4	1	-
완주	48	-	10	12	10	15	1	-
진안	21	7	10	3	1	-	-	-
무주	22	1	17	3	1	-	-	-
장수	11	1	9	-	1	-	-	-
임실	20	1	16	2	1	-	-	-
순창	14	-	8	5	1	-	-	-
고창	33	3	20	6	2	2	-	-
부안	29	5	10	6	5	3	-	-

출처 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

[표 3-5] 전라북도 공동주택 규모별 단지수 비율

(단위 : %)

구분	계	20세대 미만	20세대 ~100세대	100세대 ~300세대	300세대 ~500세대	500세대 ~1,000세대	1,000세대 ~2,000세대	2,000세대 이상
합계	100.0	8.3	34.0	22.7	17.0	14.9	3.1	0.1
전주	100.0	2.4	30.4	26.2	18.6	18.8	3.4	0.2
군산	100.0	11.2	39.5	14.5	17.1	14.5	3.3	-
익산	100.0	5.9	30.6	26.7	15.7	16.1	5.1	-
정읍	100.0	4.8	22.2	27.0	31.7	11.1	3.2	-
남원	100.0	2.4	21.4	31.0	28.6	14.3	2.4	-
김제	100.0	40.7	26.9	19.4	8.3	3.7	0.9	-
완주	100.0	-	20.8	25.0	20.8	31.3	2.1	-
진안	100.0	33.3	47.6	14.3	4.8	-	-	-
무주	100.0	4.5	77.3	13.6	4.5	-	-	-
장수	100.0	9.1	81.8	-	9.1	-	-	-
임실	100.0	5.0	80.0	10.0	5.0	-	-	-
순창	100.0	-	57.1	35.7	7.1	-	-	-
고창	100.0	9.1	60.6	18.2	6.1	6.1	-	-
부안	100.0	17.2	34.5	20.7	17.2	10.3	-	-

출처 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

3) 주택규모 현황(공급면적 기준)

○ 공동주택의 규모를 살펴보면, 60㎡ 이하가 전북 전체 공동주택의 50.3%(216,116호)를 나타내어 소규모 공동주택이 다수를 차지하는 것으로 나타남

○ 60㎡~85㎡ 규모의 공동주택은 40.2%(173,021호)로 나타났으며 85㎡ 이상은 9.5%(40,768호)의 비중을 차지하고 있는 것으로 나타남

○ 85㎡ 이상의 공동주택이 가장 많이 공급된 지역은 전주로서 29,052호가 공급되어 전주 전체 공동주택 중 15.3%를 차지하고 있는 반면 무주에서는 85㎡ 이상의 공동주택은 건설되지 않은 것으로 나타남

[표 3-6] 전라북도 공동주택 규모별 현황

(단위 : 호, %)

구분	단지				비율			
	계	60㎡ 이하	60㎡ ~ 85㎡	85㎡ 이상	계	60㎡ 이하	60㎡ ~ 85㎡	85㎡ 이상
합계	429,905	216,116	173,021	40,768	100.0	50.3	40.2	9.5
전주	189,407	77,722	82,633	29,052	100.0	41.0	43.6	15.3
군산	82,253	39,828	35,525	6,900	100.0	48.4	43.2	8.4
익산	77,030	46,625	26,762	3,643	100.0	60.5	34.7	4.7
정읍	19,495	13,942	5,260	293	100.0	71.5	27.0	1.5
남원	13,021	7,060	5,674	287	100.0	54.2	43.6	2.2
김제	13,543	9,732	3,627	184	100.0	71.9	26.8	1.4
완주	17,966	10,672	7,195	99	100.0	59.4	40.0	0.6
진안	1,568	1,023	420	125	100.0	65.2	26.8	8.0
무주	1,707	859	848	-	100.0	50.3	49.7	-
장수	928	656	255	17	100.0	70.7	27.5	1.8
임실	1,670	1,137	517	16	100.0	68.1	31.0	1.0
순창	1,646	751	880	15	100.0	45.6	53.5	0.9
고창	3,955	2,872	1,058	25	100.0	72.6	26.8	0.6
부안	5,716	3,237	2,367	112	100.0	56.6	41.4	2.0

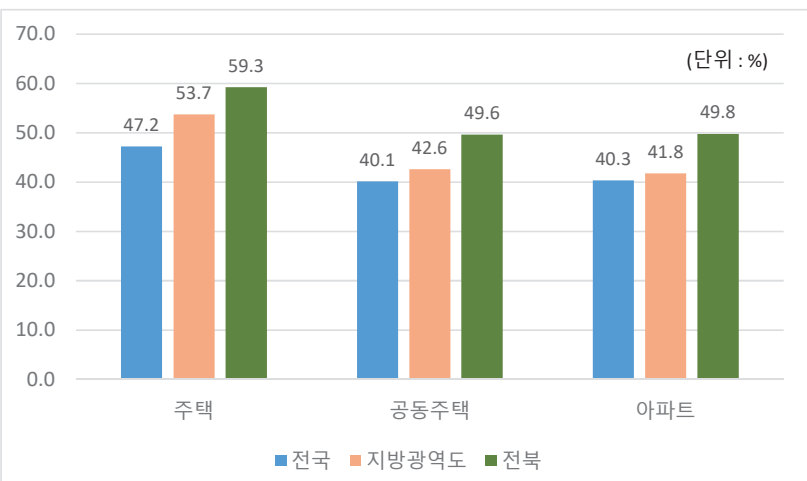
출처 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

다. 주택 노후 현황

1) 주택 유형별

○ 전북은 전국에 비하여 공동주택의 노후화 정도가 상대적으로 높음

- 2020년 기준, 전북의 노후주택 비율은 59.3%로서 전국의 노후주택 비율 47.2% 및 지방광역도 53.7%보다 높음
- 공동주택 중 노후주택의 비율을 보면, 전북은 49.6%로서 전국 40.1%, 지방광역도 42.6%보다 가장 높음
- 아파트만을 대상으로 할 경우에도 전북은 49.8%이고 전국 40.3%, 지방광역도 41.8%로서 전북은 지방광역도에 비해 8.0%p 더 높은데 공동주택의 차이(7.0%p)보다 크게 나타남



출처 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류별 건축연도별 주택

[그림 3-4] 주택유형별 노후주택 비율

2) 경과기간별

가) 전체 주택

○ 인구가 가장 많은 전주에 20년 이상 경과한 주택이 130,188호로 가장 많고, 다음으로 익산 77,556호, 군산 63,658호의 노후 주택이 존재함

- 반면, 군지역인 장수, 진안, 무주에는 상대적으로 적은 5~6천여 호의 노후 주택이 존재하고 있음

○ 각 시군별 노후주택의 비율을 보면, 김제에서 70.7%로 가장 높고, 대부분의 시군에서 50~60%를 차지하고 있어서 대체로 과반 이상의 주택이 노후화되었음을 알 수 있음

- 완주의 노후 공동주택 비율이 가장 낮고, 전주와 군산은 노후주택 비율이 상대적으로 낮음

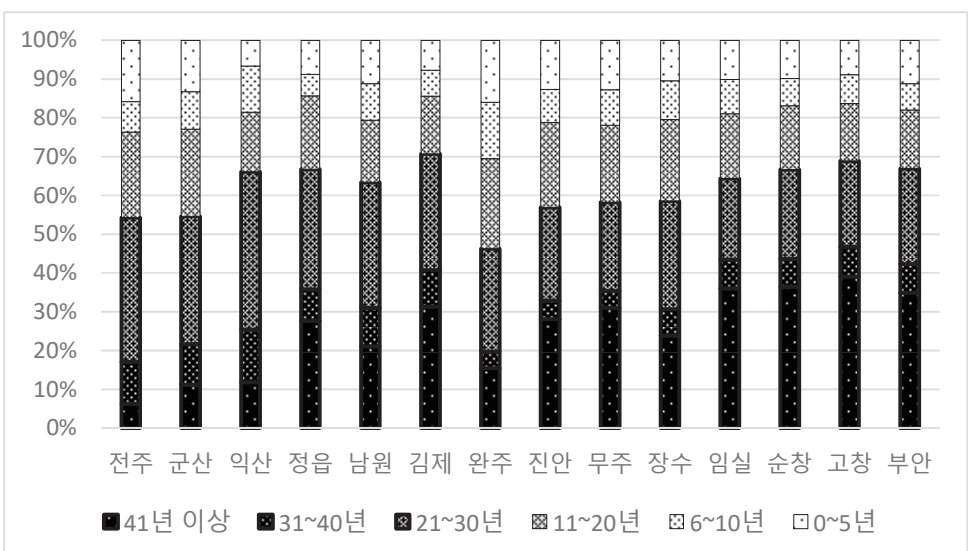
[표 3-7] 경과 기간별 주택수(2020, 호)

구분	0~5년	6~10년	11~20년	21~30년	31~40년	41년 이상	합계	20년 초과
전주	37,924	19,048	52,852	89,144	26,004	15,040	240,012	130,188
군산	15,504	11,294	26,207	38,447	12,134	13,077	116,663	63,658
익산	7,833	13,946	18,020	47,729	15,945	13,882	117,355	77,556
정읍	4,261	2,653	9,105	14,928	3,867	13,338	48,152	32,133
남원	3,901	3,329	5,583	11,331	3,454	7,367	34,965	22,152
김제	2,910	2,563	5,583	11,309	3,571	11,800	37,736	26,680
완주	6,226	5,664	9,017	10,306	1,685	6,007	38,905	17,998
진안	1,393	922	2,381	2,631	518	3,063	10,908	6,212
무주	1,433	1,016	2,228	2,559	480	3,479	11,195	6,518
장수	997	957	2,002	2,669	646	2,284	9,555	5,599
임실	1,304	1,138	2,127	2,688	944	4,629	12,830	8,261
순창	1,301	920	2,161	3,032	935	4,786	13,135	8,753
고창	2,257	1,874	3,715	5,620	1,940	9,863	25,269	17,423
부안	2,769	1,645	3,716	6,031	1,817	8,563	24,541	16,411

자료 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류 연면적 및 건축연도별 주택_시군구
주) 국가통계포털에서는 5미만 자료는 x로 표기하여 수치를 제공하지 않으므로 합계는 다를 수 있음

[표 3-8] 경과 기간별 주택수 비율(2020, %)

구분	0~5년	6~10년	11~20년	21~30년	31~40년	41년 이상	20년 이상
전주	15.8	7.9	22.0	37.1	10.8	6.3	54.2
군산	13.3	9.7	22.5	33.0	10.4	11.2	54.6
익산	6.7	11.9	15.4	40.7	13.6	11.8	66.1
정읍	8.8	5.5	18.9	31.0	8.0	27.7	66.7
남원	11.2	9.5	16.0	32.4	9.9	21.1	63.4
김제	7.7	6.8	14.8	30.0	9.5	31.3	70.7
완주	16.0	14.6	23.2	26.5	4.3	15.4	46.3
진안	12.8	8.5	21.8	24.1	4.7	28.1	56.9
무주	12.8	9.1	19.9	22.9	4.3	31.1	58.2
장수	10.4	10.0	21.0	27.9	6.8	23.9	58.6
임실	10.2	8.9	16.6	21.0	7.4	36.1	64.4
순창	9.9	7.0	16.5	23.1	7.1	36.4	66.6
고창	8.9	7.4	14.7	22.2	7.7	39.0	69.0
부안	11.3	6.7	15.1	24.6	7.4	34.9	66.9

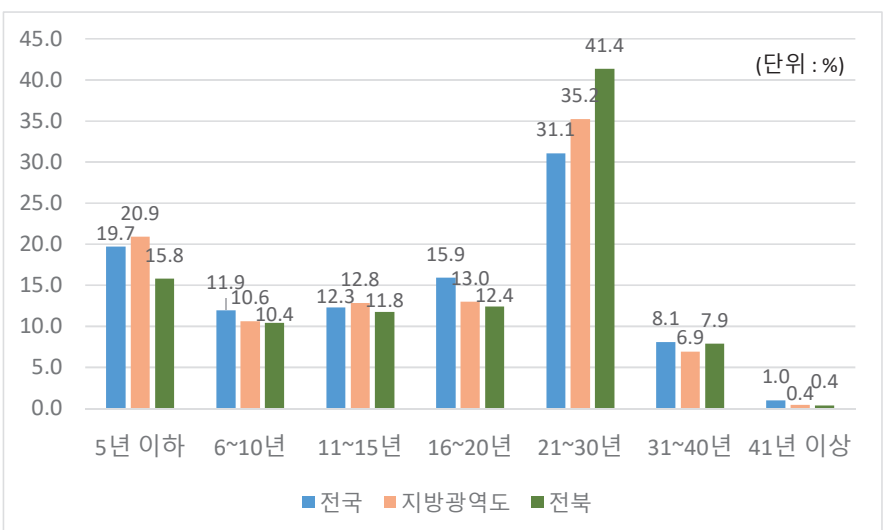


[그림 3-5] 주택 경과 기간별 주택수 비율(2020)

나) 공동주택

○ 적극적으로 관리가 필요한, 20년 이상 30년 미만 경과한 노후 공동주택의 비율이 가장 높음

- 전북에 건설 후 20년 이하의 공동주택은 전국 및 지방광역도에 비해 비율이 낮은데, 특히 5년 이하의 신축 공동주택의 비율이 상대적으로 큰 차이를 보임
- 그러나, 전북의 경과기간 20년 이상 30년 이하인 공동주택의 비율은 전국에 비해 10.3%p의 큰 차이로 높음
- 이 구간의 공동주택은 노후 주택으로 인정되지만 재건축 등 정비사업을 추진하기 위한 기준에는 미치지 못하여 적극적인 보수 및 유지관리가 필요함
- 또한, 가장 높은 비율을 차지하고 있으므로 유지관리 조치 없이 방치하게 되면 일시에 많은 물량의 정비사업이 추진되면서 지역의 부동산 시장에 악영향을 끼칠 수 있음



출처 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류별 건축연도별 주택

[그림 3-6] 건축경과 기간별 공동주택 비율

○ 많은 시군의 공동주택이 21~30년 경과한 공동주택의 비율이 가장 높지만, 완주, 진안, 무주, 장수, 순창에서는 11~20년 경과한 공동주택이 높은 비율을 차지하고 있어, 타 시군보다 비교적 최근에 건설되었다고 볼 수 있음

○ 40년이 초과하여 상당히 노후화된 공동주택은 전주, 군산 익산, 정읍에서만 나타나고 있고, 31~40년 경과한 노후 공동주택은 익산이 10.9%로 가장 높은 비율을 보임

○ 각 시군에서 관리의 대상이 되는 노후 공동주택이 가장 높은 비율을 보여주는 지역은 익산으로서 59.8%이고, 전주, 정읍, 남원에서도 50% 이상의 비율을 차지하고 있음

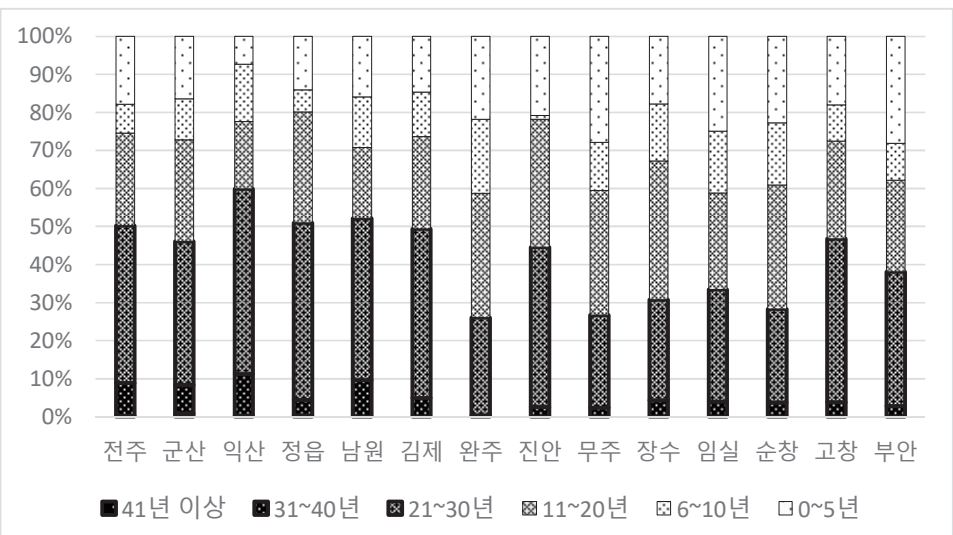
[표 3-9] 공동주택 노후 기간별 주택수(2020, 호)

구분	0~5년	6~10년	11~20년	21~30년	31~40년	41년 이상	합계	20년 초과
전주	34,925	14,847	47,563	80,933	16,730	596	195,594	98,259
군산	14,079	9,223	22,960	32,335	6,471	693	85,761	39,499
익산	5,925	12,116	14,263	39,132	8,760	241	80,437	48,133
정읍	2,980	1,231	6,136	9,860	853	70	21,130	10,783
남원	2,200	1,840	2,560	5,881	1,328	0	13,809	7,209
김제	1,864	1,486	3,096	5,667	627	0	12,740	6,294
완주	4,143	3,734	6,220	4,893	69	0	19,059	4,962
진안	339	16	550	685	42	0	1,632	727
무주	566	258	665	495	48	0	2,032	543
장수	226	190	464	337	54	0	1,271	391
임실	524	342	533	621	83	0	2,103	704
순창	451	325	645	488	74	0	1,983	562
고창	959	505	1,365	2,282	203	0	5,314	2,485
부안	1,847	640	1,582	2,320	185	0	6,574	2,505

자료 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류 연면적 및 건축연도별 주택_시군구
주) 국가통계포털에서는 5미만 자료는 x로 표기하여 수치를 제공하지 않으므로 합계는 다를 수 있음

[표 3-10] 공동주택 노후 기간별 주택수 비율(2020, %)

구분	0~5년	6~10년	11~20년	21~30년	31~40년	41년 이상	20년 이상
전주	17.9	7.6	24.3	41.4	8.6	0.3	50.2
군산	16.4	10.8	26.8	37.7	7.5	0.8	46.1
익산	7.4	15.1	17.7	48.6	10.9	0.3	59.8
정읍	14.1	5.8	29.0	46.7	4.0	0.3	51.0
남원	15.9	13.3	18.5	42.6	9.6	0.0	52.2
김제	14.6	11.7	24.3	44.5	4.9	0.0	49.4
완주	21.7	19.6	32.6	25.7	0.4	0.0	26.0
진안	20.8	1.0	33.7	42.0	2.6	0.0	44.5
무주	27.9	12.7	32.7	24.4	2.4	0.0	26.7
장수	17.8	14.9	36.5	26.5	4.2	0.0	30.8
임실	24.9	16.3	25.3	29.5	3.9	0.0	33.5
순창	22.7	16.4	32.5	24.6	3.7	0.0	28.3
고창	18.0	9.5	25.7	42.9	3.8	0.0	46.8
부안	28.1	9.7	24.1	35.3	2.8	0.0	38.1



[그림 3-7] 공동주택 노후 기간별 주택수 비율(2020)

라. 임의관리 아파트 현황

▌시군별 현황

○ 전라북도의 1,233개 아파트 중 의무관리 아파트는 736개, 임의관리 아파트는 497개로 각각 59.7%, 40.3% 비중을 차지함

○ 임의관리 아파트가 가장 많이 분포하고 있는 지역은 전주로 188개, 전북 전체의 15.2%를 차지하고 있으며 다음으로 익산 79개(6.4%), 군산 76개(6.2%), 김제 31개(2.5%) 순을 보임

- 가장 낮은 비중의 지역은 장수로 5개 아파트가 있으며 이는 전라북도 전체의 0.4%를 차지하고 있음

[표 3-11] 전라북도 의무·임의 아파트 현황

(단위 : 개, %)

구분	단지			비율		
	계	의무	임의	계	의무	임의
합계	1,233	736	497	100.0	59.7	40.3
전주	510	322	188	41.4	26.1	15.2
군산	208	132	76	16.9	10.7	6.2
익산	212	133	79	17.2	10.8	6.4
정읍	55	36	19	4.5	2.9	1.5
남원	37	24	13	3.0	1.9	1.1
김제	56	25	31	4.5	2.0	2.5
완주	46	36	10	3.7	2.9	0.8
진안	9	2	7	0.7	0.2	0.6
무주	20	3	17	1.6	0.2	1.4
장수	6	1	5	0.5	0.1	0.4
임실	16	3	13	1.3	0.2	1.1
순창	10	2	8	0.8	0.2	0.6
고창	19	5	14	1.5	0.4	1.1
부안	29	12	17	2.4	1.0	1.4

출처 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

▌임의관리 아파트 세대수 현황

○ 전라북도 내 총 497개 임의관리 아파트를 50세대 미만, 50세대이상 ~ 100세대 미만, 100세대 이상 ~ 300세대 미만의 세 그룹으로 구분하면, 모든 그룹에서 30% 대의 유사한 비중을 보이는데 그중 50세대 이상 100세대 미만이 35.6%(177개)로 가장 높게 나타남

○ 50세대 미만으로 가장 규모가 작은 소규모 아파트의 비중은 전북 전체 30.2%(150개)를 차지하고, 전주 9.5%(47개), 군산 5.6%(28개), 익산 4.4%(22개)로 높음

○ 군 지역 중 50세대 미만 소규모 아파트가 가장 많은 지역은 무주로 12개가 위치하고 있으며 이는 전체 2.4%를 차지하는 비율임

[표 3-12] 세대수 규모별 임의관리 아파트단지 현황

(단위 : 개, %)

구분	단지				비율			
	계	50세대 미만	50세대 이상 100세대 미만	100세대 이상 300세대 미만	계	50세대 미만	50세대 이상 100세대 미만	100세대 이상 300세대 미만
합계	497	150	177	170	100.0	30.2	35.6	34.2
전주	188	47	68	73	37.8	9.5	13.7	14.7
군산	76	28	26	22	15.3	5.6	5.2	4.4
익산	79	22	28	29	15.9	4.4	5.6	5.8
정읍	19	3	5	11	3.8	0.6	1.0	2.2
남원	13	3	2	8	2.6	0.6	0.4	1.6
김제	31	12	10	9	6.2	2.4	2.0	1.8
완주	10	1	7	2	2.0	0.2	1.4	0.4
진안	7	3	2	2	1.4	0.6	0.4	0.4
무주	17	12	4	1	3.4	2.4	0.8	0.2
장수	5	2	2	1	1.0	0.4	0.4	0.2
임실	13	5	7	1	2.6	1.0	1.4	0.2
순창	8	0	4	4	1.6	0.0	0.8	0.8
고창	14	3	7	4	2.8	0.6	1.4	0.8
부안	17	9	5	3	3.4	1.8	1.0	0.6

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

2. 노후 아파트 현황

가. 노후 아파트

1) 아파트 수

○ 노후 아파트는 전주에 93,558호가 있어 전북 시군 중 가장 많은데, 익산과 군산 등 인구가 많은 도시지역에 주로 공급되었던 아파트가 시간의 경과에 따라 노후 아파트가 많이 나타남

- 상대적으로 군지역인 장수는 123호, 무주에 272호, 진안 407호, 순창 471호 등 500호 미만임

○ 시군별 노후 아파트 비율이 가장 높은 지역은 익산으로서 59.9%에 달하고, 고창 53.4%, 남원 53.2%, 전주 51.0%, 정읍 50.3% 등 도시지역을 중심으로 과반 이상의 아파트가 노후화되었음

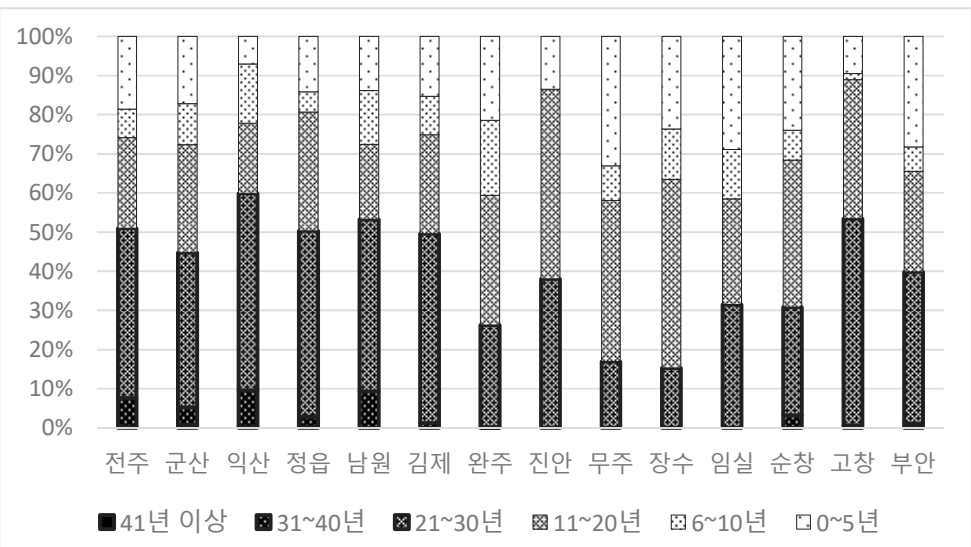
[표 3-13] 아파트 노후 기간별 주택수(2020, 호)

구분	0~5년	6~10년	11~20년	21~30년	31~40년	41년 이상	합계	20년 이상
전주	34,005	13,377	42,546	79,635	13,395	528	183,486	93,558
군산	13,791	8,292	22,115	31,645	3,575	630	80,048	35,850
익산	5,208	11,271	13,342	37,454	6,890	241	74,406	44,585
정읍	2,828	1,040	6,086	9,515	516	48	20,033	10,079
남원	1,804	1,794	2,504	5,733	1,216	-	13,051	6,949
김제	1,756	1,129	2,904	5,551	135	-	11,475	5,686
완주	3,904	3,493	6,050	4,756	30	-	18,233	4,786
진안	145	-	519	407	-	-	1,071	407
무주	529	142	660	272	-	-	1,603	272
장수	190	103	388	123	-	-	804	123
임실	504	220	470	550	-	-	1,744	550
순창	366	116	576	423	48	-	1,529	471
고창	346	53	1,294	1,914	24	-	3,631	1,938
부안	1,622	359	1,476	2,229	61	-	5,747	2,290
계	66,998	41,389	100,930	180,207	25,890	1,447	416,861	207,544

자료 : 국가통계포털(https://kosis.kr), 주택의 종류 연면적 및 건축연도별 주택_시군구
주) 국가통계포털에서는 5미만 자료는 x로 표기하여 수치를 제공하지 않으므로 합계는 다를 수 있음

[표 3-14] 아파트 노후 기간별 주택수 비율(2020, %)

구분	0~5년	6~10년	11~20년	21~30년	31~40년	41년 이상	20년 이상
전주	18.5	7.3	23.2	43.4	7.3	0.3	51.0
군산	17.2	10.4	27.6	39.5	4.5	0.8	44.8
익산	7.0	15.1	17.9	50.3	9.3	0.3	59.9
정읍	14.1	5.2	30.4	47.5	2.6	0.2	50.3
남원	13.8	13.7	19.2	43.9	9.3	0.0	53.2
김제	15.3	9.8	25.3	48.4	1.2	0.0	49.6
완주	21.4	19.2	33.2	26.1	0.2	0.0	26.2
진안	13.5	0.0	48.5	38.0	0.0	0.0	38.0
무주	33.0	8.9	41.2	17.0	0.0	0.0	17.0
장수	23.6	12.8	48.3	15.3	0.0	0.0	15.3
임실	28.9	12.6	26.9	31.5	0.0	0.0	31.5
순창	23.9	7.6	37.7	27.7	3.1	0.0	30.8
고창	9.5	1.5	35.6	52.7	0.7	0.0	53.4
부안	28.2	6.2	25.7	38.8	1.1	0.0	39.8
계	16.1	9.9	24.2	43.2	6.2	0.3	49.8



[그림 3-8] 아파트 노후 기간별 주택수 비율(2020)

2) 노후 아파트 거주 세대수

○ 전북 전체적으로 노후 아파트에 거주하는 세대는 228,309세대로서 아파트 전체 세대수의 54.6%이고 과반을 차지함

○ 노후 아파트에 거주하는 세대수 비율이 가장 높은 지역은 남원으로서 70.1%에 이르고, 고창 66.7%, 정읍 65.9%, 익산 63.5%, 김제 62.6% 순으로 높음

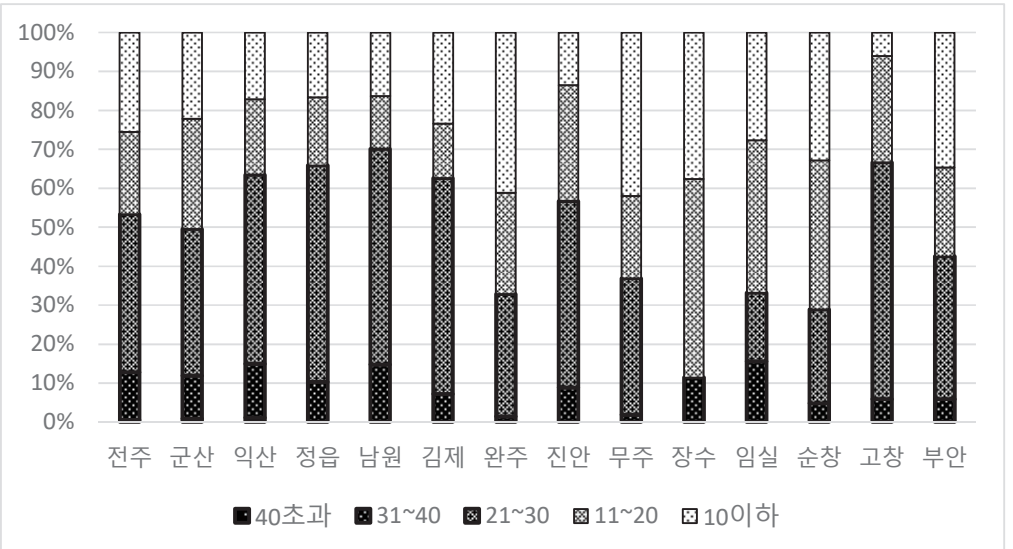
○ 대부분의 지역에서 경과 기간이 21~30년인 아파트의 비율이 가장 높은데, 그중 고창이 60.8%로 가장 높고 정읍(55.6%), 김제(55.4%), 남원(55.3%)이 과반을 차지함

[표 3-15] 경과년수별 세대수

구분	세대수(호)						비율(%)				
	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	40년 초과	계	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	40년 초과
전주	47,572	39,410	75,517	22,847	1,006	186,352	25.5	21.1	40.5	12.3	0.5
군산	17,491	22,261	29,732	8,625	730	78,839	22.2	28.2	37.7	10.9	0.9
익산	12,937	14,558	36,576	10,400	850	75,321	17.2	19.3	48.6	13.8	1.1
정읍	3,194	3,350	10,659	1,973	-	19,176	16.7	17.5	55.6	10.3	0.0
남원	2,086	1,717	7,051	1,886	-	12,740	16.4	13.5	55.3	14.8	0.0
김제	2,877	1,727	6,816	892	-	12,312	23.4	14.0	55.4	7.2	0.0
완주	7,383	4,640	5,630	254	-	17,907	41.2	25.9	31.4	1.4	0.0
진안	145	318	512	95	-	1,070	13.6	29.7	47.9	8.9	0.0
무주	678	341	566	30	-	1,615	42.0	21.1	35.0	1.9	0.0
장수	279	378	-	85	-	742	37.6	50.9	0.0	11.5	0.0
임실	435	614	276	245	-	1,570	27.7	39.1	17.6	15.6	0.0
순창	482	559	353	70	-	1,464	32.9	38.2	24.1	4.8	0.0
고창	200	902	2,008	195	-	3,305	6.1	27.3	60.8	5.9	0.0
부안	1,981	1,305	2,091	339	-	5,716	34.7	22.8	36.6	5.9	0.0
계	97,740	92,080	177,787	47,936	2,586	418,129	23.4	22.0	42.5	11.5	0.6

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

주) 세대수 정보가 입력된 전북도청 내부자료를 활용함에 따라 일부 시군에서 40년 초과 세대수가 없는 등 국가통계포털 자료와 다를 수 있음



[그림 3-9] 경과년수별 세대수 비율

나. 노후 임의관리 아파트

○ 임의관리 아파트는 노후 비율이 76.1%로서 의무관리 아파트의 53.2% 보다 상대적으로 높아서 노후 정도가 심각한 상태임

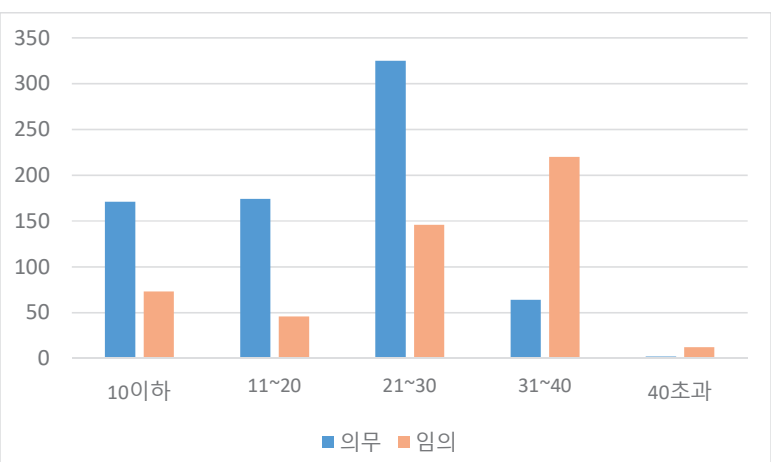
- 의무관리 아파트는 경과기간이 21~30년인 아파트가 44.2%(325개)로 가장 많고 11~20년과 10년 이하인 아파트도 각각 23.6%와 23.2%로 비교적 높은 비율을 차지함

- 임의관리 아파트는 31~40년 경과한 아파트가 44.3%로 가장 높은 비율을 차지하는데, 이 경과기간의 아파트는 재건축 등 정비사업을 준비할 정도로 매우 노후하다고 볼 수 있음

[표 3-16] 의무 및 임의 관리 아파트 노후별 현황

구분		10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	40년 초과	총합계
의무	수	171	174	325	64	2	736
	비율(%)	23.2	23.6	44.2	8.7	0.3	100.0
임의	수	73	46	146	220	12	497
	비율(%)	14.7	9.3	29.4	44.3	2.4	100.0
총합계		244	220	471	284	14	1,233

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)



[그림 3-10] 의무 및 임의 관리 아파트 노후별 현황

○ 임의관리 아파트 중 21년 이상 노후 아파트는 76.1%(378개)의 높은 비율을 보이고 있고, 31~40년 경과기간의 노후 아파트가 44.3%로 가장 높음

○ 가장 많은 비중을 차지하고 있는 그룹은 전주의 31~40년 아파트로 23.1%(115개) 비율을 보임

○ 전주와 군산, 익산은 1990년대부터 아파트 공급이 시작되어 시간의 경과에 따라 노후 아파트의 수가 순차적으로 증가하고, 군 지역에서는 2000년 들어 아파트가 건축되었기 때문에 20년 미만의 비교적 양호한 아파트 비중이 높게 나타남

○ 40년 초과한 노후 임의관리 아파트는 전주, 군산, 익산의 3개 지역에서만 나타나고 있고, 12개 아파트 중 8개가 전주에 위치하고 있음

[표 3-17] 전라북도 임의관리 아파트 노후화 현황

(단위 : 개, %)

구분	단지					비율				
	계	20년 이하	21 ~ 30년	31 ~ 40년	41년 이상	계	20년 이하	21 ~ 30년	31 ~ 40년	41년 이상
합계	497	119	146	220	12	100.0	23.9	29.4	44.3	2.4
전주	188	33	32	115	8	37.8	6.6	6.4	23.1	1.6
군산	76	12	29	33	2	15.3	2.4	5.8	6.6	0.4
익산	79	14	30	33	2	15.9	2.8	6.0	6.6	0.4
정읍	19	5	8	6	0	3.8	1.0	1.6	1.2	0.0
남원	13	1	7	5	0	2.6	0.2	1.4	1.0	0.0
김제	31	11	13	7	0	6.2	2.2	2.6	1.4	0.0
완주	10	1	5	4	0	2.0	0.2	1.0	0.8	0.0
진안	7	3	3	1	0	1.4	0.6	0.6	0.2	0.0
무주	17	12	4	1	0	3.4	2.4	0.8	0.2	0.0
장수	5	3	0	2	0	1.0	0.6	0.0	0.4	0.0
임실	13	4	5	4	0	2.6	0.8	1.0	0.8	0.0
순창	8	4	3	1	0	1.6	0.8	0.6	0.2	0.0
고창	14	7	5	2	0	2.8	1.4	1.0	0.4	0.0
부안	17	9	2	6	0	3.4	1.8	0.4	1.2	0.0

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

다. 아파트 커뮤니티 시설 현황

1) 의무 구분에 따른 아파트 복리시설 현황

○ 아파트 등 공동주택에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 관리사무소 및 주민공동시설을 단지의 세대규모에 따라 설치하여야 함

○ 전라북도 아파트 1,246건에 대해 운영되고 있는 관리사무소 및 주민공동시설 등 복리시설 현황을 조사한 결과, 의무관리 아파트와 임의관리 아파트 간 큰 차이를 보임

- 전북도청의 공동주택 복리시설 현황 내부자료에서 공동주택명에 "연립"이 포함된 것과 "맨션"을 포함하고 있으나 5층 미만인 것을 제외하여 아파트만을 대상으로 하였고, 복리시설은 관리사무소, 노인정, 체육시설, 자전거보관소, 어린이놀이터, 보육시설, 문고, 커뮤니티실(다목적실)을 대상으로 함

○ 관리사무소는 임의관리 아파트의 총 536개 아파트 중 156개에서 운영되어 29.1%의 설치 비율을 나타냄

○ 노인정, 어린이놀이터, 자전거보관소는 의무관리 아파트에서 설치 비율이 각각 92.8%, 93.0%, 71.0%로 대부분 설치되어 있는 반면, 임의관리 아파트에서는 22.8%, 23.3%, 21.6%로서 의무관리 아파트 설치 비율의 절반에도 미치지 못하는 실정임

○ 의무관리 및 임의관리 아파트 모두에서 입주민 모임을 위한 커뮤니티실 설치 비율이 가장 낮았으며 특히 임의관리 아파트에서 설치비율은 2.1%에 불과한 것으로 나타남

[표 3-18] 의무 및 임의 관리 구분에 따른 부대·복리시설 현황

(단위 : 개, %)

의무관리				임의관리			
시설	단지 수	설치 수	설치 비율	시설	단지 수	설치 수	설치 비율
평균	710	389	54.8	평균	536	69	12.8
관리사무소	710	710	100.0	관리사무소	536	156	29.1
노인정	710	659	92.8	노인정	536	122	22.8
어린이놀이터	710	660	93.0	어린이놀이터	536	125	23.3
자전거보관소	710	504	71.0	자전거보관소	536	116	21.6
휴게실	710	225	31.7	휴게실	536	26	4.9
보육시설	710	192	27.0	보육시설	536	18	3.4
체육시설	710	248	34.9	체육시설	536	31	5.8
문고	710	153	21.5	문고	536	14	2.6
커뮤니티실	710	148	20.8	커뮤니티실	536	11	2.1

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)

2) 건립 시기별 부대·복리시설 현황

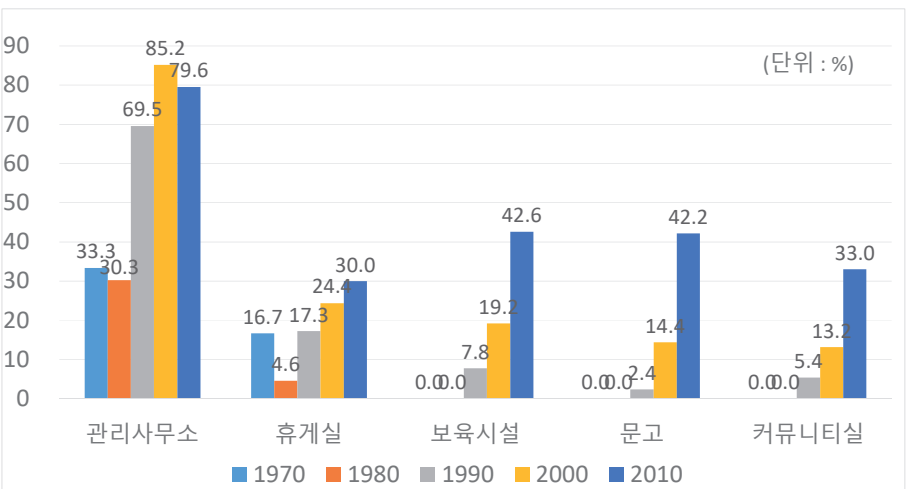
○ 1990년 이전 아파트들은 관리사무소와 노인정, 자전거 보관소 등 기본적인 시설 외 휴게, 보육 등을 위한 시설을 찾아보기 힘듦

- 지자체가 추진하는 노후 아파트 정비 사업이 있으나 방수, 도색, 바닥 포장 등에 치우쳐 부족한 부대·복리 공간을 확충하는데 한계가 있음

[표 3-19] 건립 시기별 부대·복리시설 현황

구분	아파트 단지수	관리 사무소	노인정	어린이 놀이터	자전거 보관소	휴게실	보육 시설	체육 시설	문고	커뮤니티실
1970년대	6	2	2	1	2	1	0	0	0	0
1980년대	175	53	37	33	30	8	0	6	0	0
1990년대	538	374	338	329	273	93	42	81	13	29
2000년대	250	213	190	203	138	61	48	77	36	33
2010년대	230	183	175	181	149	69	98	93	97	76
2020년대	47	41	39	38	28	19	22	22	21	21
계	1,246	866	781	785	620	251	210	279	167	159

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)



자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)

[그림 3-11] 건립 시기별 주요 부대·복리시설 현황

3) 노후도와 부대·복리시설

○ 시 지역의 의무관리 아파트에 조성된 전체 부대·복리시설 수는 평균은 5.0개로 나타났으며 경과 년수 19년 이하인 아파트에서 6.1개, 20년~29년은 4.9개, 30년~39년은 4.7개, 40년 이상은 4.3개 순을 보여 아파트가 노후할수록 시설 수가 감소함적어짐

○ 군 지역의 의무관리 아파트에 조성된 전체 부대·복리시설 수는 평균 4.7개이고 경과 년수 19년 이하인 아파트에서 5.0개, 20년~29년 4.4개로 나타났으며, 30년 이상 경과된 아파트에는 커뮤니티시설이 공급되지 않음

○ 시 지역의 임의관리 아파트에 조성된 전체 부대·복리시설 수는 평균 1.5개이고 의무관리 아파트 평균 5.0개에 비해 크게 적었고, 19년 이하 2.7개, 20년~29년 1.5개, 30년~39년 1.5개, 40년 이상 0.4개를 나타냄

○ 군 지역의 임의관리 아파트에 조성된 전체 부대·복리시설 수는 평균 1.5개로 나타났고 19년 이하 2.0개, 20년~29년 1.6개, 30년~39년 1.0개로 나타났으며 군 지역에 위치하는 40년 이상 임의 아파트는 존재하지 않음

○ 의무여부나 지역과 관계없이 오래 전에 건설되어 노후 정도가 큰 아파트일수록 입주민의 커뮤니티 활동의 공간인 부대·복리시설 더 미흡한 실정인 것을 알 수 있음

[표 3-20] 경과 년수 별 지역별 커뮤니티시설 현황

(단위 : 개)

구분	의무		임의	
	시 지역	군 지역	시 지역	군 지역
평균	5.0	4.7	1.5	1.5
19년 이하	6.1	5.0	2.7	2.0
20년-29년	4.9	4.4	1.5	1.6
30년-39년	4.7	사례 없음	1.5	1.0
40년 이상	4.3	사례 없음	0.4	사례 없음

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)

라. 아파트 관리 현황

1) 의무관리 및 임의관리 아파트 현황

○ 전라북도 1,233개 아파트 단지 중 의무관리가 이루어지고 있는 아파트는 총 736개 단지로 전체의 59.7%이고, 임의관리는 497개 단지로 40.3%를 나타내 의무관리 보다 임의관리의 비중은 낮은 것으로 나타남

○ 의무관리 비중이 가장 높게 나타난 시군은 완주로 78.3%(36개 단지)를 나타낸 반면, 장수가 16.7%(1개 단지)로 가장 낮게 나타남

○ 임의관리 비중이 가장 높게 나타난 시군은 무주로 85.0%(17개 단지)를 나타낸 반면 완주가 21.7%(10개 단지)로 가장 낮게 나타남

[표 3-21] 전라북도 아파트 관리 현황

(단위 : 개, %)

구분	단지			비율		
	계	의무	임의	계	의무	임의
합계	1,233	736	497	100	59.7	40.3
전주	510	322	188	100	63.1	36.9
군산	208	132	76	100	63.5	36.5
익산	212	133	79	100	62.7	37.3
정읍	55	36	19	100	65.5	34.5
남원	37	24	13	100	64.9	35.1
김제	56	25	31	100	44.6	55.4
완주	46	36	10	100	78.3	21.7
진안	9	2	7	100	22.2	77.8
무주	20	3	17	100	15.0	85.0
장수	6	1	5	100	16.7	83.3
임실	16	3	13	100	18.8	81.3
순창	10	2	8	100	20.0	80.0
고창	19	5	14	100	26.3	73.7
부안	29	12	17	100	41.4	58.6

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)

2) 임의관리 아파트 안전점검 현황(2021.1~10)

○ 지역마다 차이는 있지만 임의관리 아파트에서는 안전점검을 하지 않는 아파트가 상당한 비율을 차지하고 있음을 알 수 있음

- 공동주택관리법에 의한 안전점검은 임의관리 아파트는 의무사항이 아니고 안전관리에 관하여 지자체장의 임의조항으로 되어 있음

○ 안전점검 실시 결과를 보면, 비교적 '이상없음' 비율이 높게 나타남

○ 안전점검 결과 보수예정인 비율이 4~75%로 지역마다 큰 편차를 보이고 있는데, 임의관리 아파트는 노후비율이 높기 때문에 상당수의 아파트에서 보수가 필요한 곳이 존재하고 있다고 볼 수 있음

[표 3-22] 임의관리 아파트 안전점검 현황

시군	단지	세대수	점검미실시	점검실시			
				계	이상없음	보수완료	보수예정
계	822	54,690	430(52%)	392(48%)	289(74%)	23(6%)	80(20%)
전주	268	20,657	264(99%)	4(1%)	-	1(25%)	3(75%)
군산	172	9,883	-	172(100%)	107(62%)	5(3%)	60(35%)
익산	122	8,440	96(79%)	26(21%)	14(54%)	8(31%)	4(15%)
정읍	27	2,521	12(44%)	15(56%)	15(100%)	-	-
남원	17	1,736	-	17(100%)	11(65%)	4(24%)	2(12%)
김제	83	3,558	29(35%)	54(65%)	52(96%)	1(2%)	1(2%)
완주	12	791	-	12(100%)	12(100%)	-	-
진안	19	1,077	12(63%)	7(37%)	-	4(57%)	3(43%)
무주	19	924	10(53%)	9(47%)	9(100%)	-	-
장수	10	468	-	10(100%)	10(100%)	-	-
임실	17	874	-	17(100%)	17(100%)	-	-
순창	12	987	-	12(100%)	12(100%)	-	-
고창	27	1,768	-	27(100%)	26(96%)	-	1(4%)
부안	17	1,006	7(41%)	10(59%)	4(40%)	-	6(60%)

자료 : 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)

3. 노후 아파트 관리 현황

가. 대상지 선정

○ 노후 아파트의 관리 실태를 조사하기 위한 조사 대상지를 의무관리 여부, 시군, 노후도, 관리형태의 4가지 요소를 기준으로 선정하였고, 관리소장과의 인터뷰를 통해 노후 아파트 관리상의 현안 및 애로사항을 들음

○ 아파트 관리형태는 위탁, 자치, 기타 3개의 유형으로 구분함

- 위탁 : 전문 주택관리업체에 위탁하여 관리하고 있는 형태
- 자치 : 자치위원회가 주택관리 자격증을 보유한 소장과 경비원 등 인력을 별도 채용하여 관리하는 형태
- 기타 : 주택관리 자격증이 없는 관리원을 채용한 경우와 봉사활동 수준으로 관리가 이루어지는 형태

[표 3-23] 노후 아파트 관리 현황 조사 리스트

구분			위탁	자치	기타
의무	시지역	20~39년 경과	전주 H아파트(539)	전주 W아파트(417),	해당 없음
		40년 이상 경과	없음*		
	군지역	20~39년 경과	부안 B아파트(617)	완주 M아파트(256)	해당 없음
		40년 이상 경과	없음**		
임의	시지역	20~39년 경과	전주 G아파트(100),	-	익산 M아파트(180), 전주 S아파트(48)
		40년 이상 경과	-	전주 D아파트(190) 군산 W아파트(240)	-
	군지역	20~39년 경과	진안 G아파트(200)	-	진안 N아파트(95)
		40년 이상 경과	없음**		
타 지역 관리 우수 사례			- 세종시 새샘마을 6단지 아파트, 아산시 반도유보라 아파트		

( ) 괄호 안은 세대수, - : 사례를 발견하지 못함
* 의무관리 중 시 지역에 위치한 40년 이상 아파트는 모두 재건축을 추진하고 있어 제외함
**군 지역에 위치한 40년 이상 의무, 임의 아파트는 존재하지 않음

나. 의무관리 아파트 현황

1) 시지역

가) 20~39년 경과 위탁관리 : 전주 H아파트

▌ 아파트 개요

○ 사용검사 승인일 : 1996년 5월

○ 단지 규모 : 539세대, 5동, 20층

○ 승강기 및 난방방식 : 승강기 설치, 도시가스 공급

○ 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 자전거보관소, 보육시설(2), 체육시설, 작은 도서관, 다목적강당

○ 관리 유형 : 위탁관리

▌ 관리인력 및 관리형태

○ 관리인력 : 총 9명 (소장 1명, 전기 1명, 설비 2명, 경리 1명, 경비 4명)

○ 근무형태 : 경비원 상시 근무

○ 관리형태

- 총괄 : 주택관리사 자격이 있는 관리소장이 관리 총괄
- 회계 및 행정처리 : 경리 채용
- 경비 : 경비원 채용
- 청소 및 소독 : 외부 공간 청소는 경비원, 내부 청소와 소독은 외부업체 위탁
- 소방점검 : 정기적으로 점검

▌의사결정기구

○ 구성인원 : 주민대표 6명

○ 운영주기 : 매달

▌관리비 및 장기수선충당금(수선비)

○ 장기수선계획이 수립되어 있음

○ 장기수선 충당금을 세대 당 동일하게 부과하고 있음

▌주요 발생 민원 및 계획

○ 배관의 누수와 녹물에 대한 민원이 발생하고 있음

○ 옥상 방수코팅과 주차장 방수 및 주차장 바닥 보강 공사가 필요함

▌특이 사항

○ 대규모 아파트로 전문기관에 위탁하여 비교적 관리가 잘 이루어지고 있음

○ 작은도서관은 주민이 문체부 공모사업에 선정되어 조성된 시설이고 탁구모임, 독서모임 등 자발적인 커뮤니티 모임이 있음

[그림 3-12] 전주 H아파트 현황

나) 20~39년 경과 자치관리 : 전주 W아파트

▌아파트 개요

○ 사용검사 승인일 및 위치 : 1996년 10월

○ 단지 규모 : 417세대, 2동, 20층

○ 승강기 및 난방방식 : 승강기 설치, 도시가스 공급

○ 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 자전거보관소, 휴게실(모정), 보육시설, 다목적실

○ 관리 유형 : 자치관리

▌관리인력 및 관리비

○ 관리인력 : 총 9명 (소장 1명, 관리주임(설비) 2명, 경비 3명, 미화 3명)

○ 관리형태

- 총괄 : 주택관리사 자격이 있는 관리소장이 관리 총괄
- 회계 및 행정처리 : 관리주임이 담당
- 경비 : 경비원 채용
- 청소 및 소독 : 외부 공간 청소는 경비원, 내부 청소는 미화 담당
- 소방점검 : 정기적으로 점검

▌의사결정기구

○ 구성인원 : 주민대표 8명

○ 운영주기 : 매달

▌관리비 및 장기수선충당금(수선비)

○ 매달 2만 원을 관리비에 포함하여 적립하고 있음

▌주요 발생 민원 및 계획

○ 지하주차장 부식이 특히 심하여 장기수선충당금을 사용해 수리할 계획

○ 도색과 외벽 방수 공사가 필요함

▌특이 사항

○ 주민자치위원회와 큰 마찰이 생기지 않는 한 관리소장이 계속 근무할 수 있는 장점으로 인해 오래전부터 자치관리 형태로 관리되고 있음

○ 전기사용에 대한 부담을 낮추기 위해 아파트 내에 자가발전 시스템을 고려하고 있음

[그림 3-13] 전주 W아파트 현황

2) 군 지역

가) 20~39년 경과 위탁관리 : 부안 B아파트

▌아파트 개요

○ 사용검사 승인일 : 1998년 6월

○ 단지 규모 : 617세대, 7동, 15층

○ 승강기 및 난방방식 : 승강기 설치, 도시가스 공급

○ 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 자전거보관소, 휴게실(모정), 체육시설

○ 관리 유형 : 위탁관리

▌관리인력 및 관리형태

○ 관리인력 : 총 10명 (소장 1명, 설비 2명, 경리 1명, 경비 4명, 미화 2명)

○ 관리형태

- 총괄 : 주택관리사 자격이 있는 관리소장이 관리 총괄
- 회계 및 행정처리 : 경리 채용
- 경비 : 경비원 채용
- 청소 및 소독 : 외부 공간 청소는 경비원, 내부 청소는 미화 담당
- 소방점검 : 정기적으로 업체에서 점검

▌의사결정기구

○ 구성인원 : 주민대표 5명

○ 운영주기 : 필요시

▌관리비 및 장기수선충당금(수선비)

○ 관리비 : 6 ~7만 원(전기요금과 수도요금은 별도)

○ 장기수선충당금 : 세대 당 1.8만 원

▌ 주요 발생 민원 및 계획

○ 누수로 인한 문제가 빈번히 제기되고 있고, 설비 문제는 자체적으로 수리하고 있음

○ 승강기 교체가 필요함

▌ 특이 사항

○ 나무 전지작업과 전지목을 처리해 주는 등의 군 지원사업의 확대와 지원 금액의 상향을 희망함

[그림 3-14] 부안 B아파트 현황

나) 20~39년 경과 자치관리 : 완주 M아파트

▌ 아파트 개요

○ 사용검사 승인일 : 1992년 7월

○ 단지 규모 : 256세대, 2동, 15층

○ 승강기 및 난방방식 : 승강기 설치, 도시가스 공급

○ 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 자전거보관소, 휴게소(모정)

○ 관리 유형 : 자치관리

▌관리인력 및 관리형태

○ 관리인력 : 총 5명 (소장 1명, 경리 1명, 경비 2명, 미화 1명)

○ 관리형태

- 총괄 : 주택관리사 자격이 있는 관리소장이 관리 총괄
- 회계 및 행정처리 : 경리 채용
- 경비 : 경비원 채용
- 청소 : 외부 공간 청소는 경비원, 내부 청소는 미화 담당
- 소독 : 시행하지 않음
- 소방점검 : 분기별 진행함

▌의사결정기구

○ 구성인원 : 주민대표 5명

○ 운영주기 : 매달

▌관리비 및 장기수선충당금(수선비)

○ 관리비 : 8만 원 관리비에서 일부 장기수선충당금으로 적립함

○ 장기수선계획이 수립되었다고 들었으나 인수인계 받지는 못함

▌주요 발생 민원 및 계획

○ 배관 파이프와 복도 창문 누수문제가 심함

▌ 특이 사항

○ 직원 휴게실 내 취사시설이 없고 오래되어 개선이 필요함

○ 관리소장이 단속에 대한 실질적인 권한이 없어 관리에 어려움이 있으므로 주민 의식 개선을 위한 교육이 필요함

[그림 3-15] 완주 M아파트 현황

다. 임의관리 아파트 현황

1) 시 지역

가) 20~39년 경과 위탁관리 : 전주 G아파트

▌ 아파트 개요

○ 사용검사 승인일 : 2000년 9월

○ 단지 규모 : 105세대, 2동, 15층

○ 승강기 및 난방방식 : 승강기 설치, 도시가스 공급

○ 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 자전거보관소

○ 관리 유형 : 위탁관리(1단지와 2단지를 합하여 관리)

▌관리인력 및 관리형태

○ 관리인력 : 총 4명 (소장 1명, 설비 1명, 경비 1명, 미화 1명)

○ 근무방식 : 관리원과 설비인력이 24시간 맞교대 함

○ 관리형태

- 총괄 : 주택관리사 자격이 있는 관리소장이 관리 총괄
- 회계 및 행정처리 : 관리소장이 처리
- 경비 : 경비원 채용
- 청소 : 외부 공간 청소는 경비원, 내부 청소는 인력채용
- 소독 : 내부까지 정기적으로 실시함
- 소방점검 : 정기적으로 점검

▌의사결정기구

○ 구성인원 : 주민대표 6명(1단지와 2단지를 통합하여 운영함)

○ 운영주기 : 매달

▌관리비 및 장기수선충당금(수선비)

○ 관리비 및 수선비 : 관리비에서 일정금액을 적립하고 있음

▌주요 발생 민원 및 계획

○ 최근 녹물로 인한 민원이 많이 발생하고 있으며 주차장 바닥 보강 공사가 필요함

○ 장기수선충당금을 사용해 전지작업과 조경공사를 진행할 예정임

▌ 특이 사항

○ 1단지 자체는 105세대로 의무관리 대상이 아니지만 연접한 60세대 규모의 2차 아파트와 함께 위탁관리 하고 있음

○ 관리원이 쉬는 공간이 열악하여 환경을 개선해주는 사업이 필요하며 아파트 관리에 대한 주민 교육 필요성을 느끼고 있음

○ 쓰레기장 바닥을 만들기 위해 콘크리트가 필요하나 작은 규모로 공사를 제공해주는 업체를 찾을 수 없어 방치하고 있는 실정임

[그림 3-16] 전주 G0아파트 현황

나) 20~39년 경과 기타관리 : 익산 M0아파트, 전주 S0아파트

▌ 익산 M0아파트

○ 아파트 개요

- 사용검사 승인일 : 1992년 4월
- 단지 규모 : 180세대, 2동, 6층
- 승강기 및 난방방식 : 승강기 없음, 도시가스 공급
- 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 자전거보관소, 휴게소(경비)
- 관리 유형 : 기타 관리(관리소장이 주택관리 자격증 미보유)

○ 관리인력 및 관리형태

- 관리인력 : 총 3명 (소장 1명, 경비 3명)
- 회계 및 행정처리 : 관리소장이 담당
- 청소 : 외부공간 청소는 경비원이 담당함
- 소방점검 : 소방서에서 1년에 2~3회 진행함

○ 의사결정기구

- 구성인원 : 주민대표 5명
- 운영주기 : 필요시 개최함

○ 관리비 및 장기수선충당금(수선비)

- 관리비 및 수선비 : 관리비는 5~6만 원에서 충당금을 1만원 별도로 적립함

○ 주요 발생 민원 및 계획

- 옥상 환풍기 팬 소음이 여러 차례 수리를 했지만 여전함
- 노인 거주율이 높은데, 계단 높이가 일정하지 않아 안전 문제가 염려됨

○ 정비 이력

- 지자체 사업과 충당금을 사용하여 벽과 담장, 옥상의 방수공사를 완료함

○ 특이 사항

- 원래 12층으로 설계되었으나 인근 초등학교와의 일조권 문제로 인해 6층으로 건축되었는데, 6층임에도 불구하고 승강기가 없어 6층은 대부분 빈집임
- 아파트 관리 규약이 수립되어 있지 않음
- 재건축을 희망하는 요구가 높으나 안전진단 C등급을 받아 추진이 어려움
- 재활용쓰레기 분리수거를 전담하는 관리 인력이 필요함

[그림 3-17] 익산 M아파트 현황

▌전주 S아파트

○ 아파트 개요

- 사용검사 승인일 : 2000년 5월
- 단지 규모 : 48세대, 1동, 9층
- 승강기 및 난방방식 : 승강기 설치, 도시가스 공급
- 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 휴게실(모정)
- 관리 유형 : 기타관리(관리소장이 주택관리 자격증 미보유)

○ 관리인력 및 관리형태

- 관리인력 : 총 1명
- 회계 및 행정처리 : 관리원 1명이 담당
- 청소 : 눈에 보이는 큰 쓰레기를 관리원이 치우는 정도
- 소독 : 내외부 소독 안함
- 소방점검 : 소방서에서 정기적으로 받음

○ 의사결정기구

- 운영되지 않음

○ 관리비 및 장기수선충당금(수선비)

- 관리비 4.5만 원에서 공공요금을 제외한 잔액을 적립함

○ 주요 발생 민원 및 계획

- 복도에 창문이 없어 누수와 동파 사고가 발생하고, 출입구 땅 꺼짐으로 인해 물고임이 빈번함
- 승강기 교체가 필요함

○ 정비 이력

- 지자체 지원사업에 선정되어 일부 충당금을 사용하여 최근 도색을 완료함

○ 특이 사항

- 설비 및 기계와 관련된 문제 발생 시 해결하는데 어려움이 있음

[그림 3-18] 전주 S아파트 현황

다) 40년 이상 경과 자치관리 : 전주 D아파트, 군산 W아파트

▌전주 D아파트

○ 아파트 개요

- 사용검사 승인일 : 1981년 12월
- 단지 규모 : 190세대, 7동, 5층
- 승강기 및 난방방식 : 승강기 없음, 도시가스 공급
- 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 자전거보관소(2)
- 관리 유형 : 자치관리

○ 관리인력 및 관리형태

- 관리인력 : 총 2명(소장 1명, 설비 1명)
- 관리총괄 : 주택관리 자격증을 보유한 관리소장이 총괄함
- 회계 및 행정처리 : 관리소장이 처리
- 청소 : 내부 청소를 위탁하여 매주 1회 청소함
- 소독 : 내외부 소독은 하지 않음

- 소방점검 : 소방서에서 정기적으로 받고 있음

○ 의사결정기구

- 구성인원 : 12명
- 운영주기 : 분기별

○ 관리비 및 장기수선충당금(수선비)

- 관리비는 5.6만 원이며 이중 1만 원을 충당금으로 적립함

○ 주요 발생 민원 및 계획

- 노인 거주율이 높아 안전과 관련한 문제가 빈번함
- CCTV가 없어 도난 사고 발생 시 대응이 어려움
- 바닥 콘크리트 정비가 필요하나 작업 규모가 작아 소규모 공사를 제공하는 업체를 찾기가 어려움

○ 정비 이력

- 충당금을 사용해 백열등을 LED 전구로 전부 교체함
- 전라북도 지원사업에 선정되어 외벽 방수공사를 완료함

○ 특이 사항

- 타 아파트와 달리 경비원 대신 설비 인력을 채용함
- 노인 거주 비율이 80% 이상일 정도로 매우 높으므로 승강기 설치가 가장 필요함

[그림 3-19] 전주 D아파트 현황

▌군산 W아파트

○ 아파트 개요

- 사용검사 승인일 : 1979년 5월
- 단지 규모 : 240세대, 8동, 5층
- 승강기 및 난방방식 : 승강기 없음, 도시가스 공급
- 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당
- 관리 유형 : 자치관리

○ 관리인력 및 관리형태

- 관리인력 : 총 4명(소장 1명, 경비 2명, 경리 1명)
- 관리총괄 : 주택관리 자격증이 있는 관리소장이 총괄함
- 회계 및 행정처리 : 경리 채용
- 청소 : 내부 청소를 위탁하여 관리함
- 소독 : 내외부 소독은 하지 않고, 여름철 방역소독만 한 달에 두 번 함
- 소방점검 : 소방서에서 관리 받음

○ 의사결정기구

- 구성인원 : 6명
- 운영주기 : 2달

○ 관리비 및 장기수선충당금(수선비)

- 관리비는 수도요금을 제외하고 약 6만 원
- 충당금은 세대 당 5천 원 적립함

○ 주요 발생 민원 및 계획

- 누수 문제가 가장 많음

- 천장의 콘크리트가 떨어져 나올 정도로 노후함

○ 특이 사항

- 노인의 거주 비율은 40% 가량 차지하고 있으며 경사가 급해 마지막 주동에의 접근성이 떨어짐
- 고도지구로 지정되어 있어 높이가 9층 이하로 제한되어 있고 안전진단에서 C등급을 받아 재건축을 추진하기가 어려움

[그림 3-20] 군산 W아파트 현황

2) 군 지역

가) 20~39년 경과 위탁관리 : 진안 G아파트

○ 아파트 개요

- 사용검사 승인일 : 1998년 6월
- 단지 규모 : 200세대, 6동, 5층
- 승강기 및 난방방식 : 승강기 없음, 도시가스 공급
- 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 어린이놀이터, 휴게실(모정), 체육시설(탁구대), 작은도서관, 회의실
- 관리 유형 : 위탁관리

○ 관리인력 및 관리형태

- 관리인력 : 총 3명(소장 1명, 경비 2명)
- 관리총괄 : 주택관리 자격증을 보유한 관리소장이 총괄함

- 회계 및 행정처리 : 관리소장이 처리
- 청소 : 내부 청소를 위탁하여 관리함
- 소독 : 분기에 한번 함
- 소방점검 : 소방서에서 정기적으로 받음

○ 의사결정기구

- 구성인원 : 6명
- 운영주기 : 분기별

○ 관리비 및 장기수선충당금(수선비)

- 관리비는 6만 원에서 일부를 충당금으로 적립함

○ 주요 발생 민원 및 계획

- 주차장 부족 문제가 가장 큼
- 누수 문제와 벽 균열 문제가 많음

○ 정비 이력

- 진입로 변에 토지를 매입하여 주차장을 조성하였으나 여전히 부족한 실정

○ 특이 사항

- 용담댐 수몰민의 보상을 위한 주거지임
- 거주민 대부분이 65세 이상 노인으로 95% 이상을 차지하고 있음
- 지자체의 지원 없이 자체적인 수리를 기대하기 어려운 상태임

[그림 3-21] 진안 G아파트 현황

나) 20~39년 경과 기타관리 : 진안 N아파트

○ 아파트 개요

- 사용검사 준공일 : 1990년 9월
- 단지 규모 : 95세대, 2동, 5층
- 승강기 및 난방방식 : 승강기 없음, 도시가스 공급
- 부대 및 편의시설 : 관리사무소, 경로당, 휴게실(모정), 회의실, 체육기구, 찜질방
- 관리 유형 : 자치관리

○ 관리인력 및 관리형태

- 관리인력 : 총 1명
- 관리총괄 : 주민자치위원회 대표가 관리를 책임지고 있음
- 회계 및 행정처리 : 별도 없음
- 청소 : 봉사활동으로 해결함
- 소독 : 없음
- 소방점검 : 소방시설이 없고 격층으로 소화기만 비치

○ 의사결정기구

- 구성인원 : 11명
- 운영주기 : 매달

○ 관리비 및 장기수선충당금(수선비)

- 충당금은 세대 당 만원씩 적립함

○ 주요 발생 민원 및 계획

- 외벽 균열로 인한 누수 문제가 많음
- 도시가스를 사용하지 않고 개별적으로 난방하는 세대로 인해 가스누출 우려가 있음

- 옥상에 지붕을 덧씌우고 나서 결로 문제가 발생함

○ 정비 이력

- 진입부를 아스콘으로 재포장함
- 경비실을 다목적 커뮤니티실로 변경함
- 어린이 놀이터를 없애고 주차 공간으로 바꿈

○ 특이 사항

- 아파트 관리는 주민자치위원장 1명과 총무 1명이 보수 없이 활동하고 있으며 부녀자 공동체를 위한 찜질방 시설이 있음
- 아파트 관리에 대한 전문 지식이 낮아 해결방법을 찾는데 어려움이 있음
- 공사 업체를 지역에서 찾을 없어 타지역에서 불러오는데 많은 시간이 소요됨
- 아파트의 자부담 수선에 대한 주민 의견이 합의되지 않아서 마찰이 빈번함

[그림 3-22] 진안 N아파트 현황

라. 종합 및 시사점

1) 의무관리

▌관리 대상

○ 40년 이상 경과한 의무관리 노후 아파트는 군산과 익산에서 2개 사례에 불과하고 2개 사례마저 현재 재건축이 논의되고 있는 실정임

○ 이들 노후 아파트는 재건축이 추진이 확정되기까지 대규모 보수공사는 실질적으로 어려우므로 더 이상의 노후화 진행을 최대한 지연시킬 수 있는 유지관리가 필요함

▌관리 방법

○ 의무관리 아파트는 대부분은 위탁관리 형태로 관리되고 있으나 주민자치위원회의 합의에 따라 자치관리를 결정한 사례가 발견됨

○ 위탁관리 시 주택관리 업체가 가지고 있는 오랜 경험을 활용할 수 있다는 장점이 있는 반면 주민과 직접 대응하는 관리소장의 채용을 업체가 결정하는 한계가 제기됨

○ 자치관리는 주민자치위원회와 관리소장의 관계에서 주택관리 업체의 중간개입이 없다는 장점이 있으나 관리소장 자력으로 관리 문제를 해결해야 한다는 부담이 있음

▌관리 인력 및 장기수선충당금

○ 의무관리 아파트는 최소 150세대 이상의 대규모이므로 관리소장을 비롯하여 경비원, 설비, 전기, 경리 등 전문 관리인력을 채용하여 관리되고 있음

○ 장기수선계획은 법적 의무사항인 만큼 대부분 수립하였으나 군 지역에서 장기수선계획을 인수인계 받지 못한 사례가 발견되었음

○ 장기수선 충당금은 세대 당 1만 원과 2만원 사이의 금액을 부과하고 있으며 아파트 대수선 발생 시 입주자대표회의 합의에 따라 사용하고 있음

▌노후화에 의한 문제와 해결 방법

○ 옥상 및 벽면의 누수, 균열, 바닥 보수에 대한 문제가 공통적으로 드러났으며 옥상 및 벽 방수와 도색 등이 지자체 노후 아파트 지원사업을 통해 일부 시행되었음

▌부대복리 및 커뮤니티

○ 관련 규정에 따라 노인정, 어린이놀이터, 자전거 보관소 등 기본적인 복리시설 외에도 작은도서관, 다목적실, 보육시설 등이 조성되어 있음

○ 대규모 아파트 단지에서 탁구모임, 독서모임 등 입주민 공동체의 자발적인 활동이 있으며 작은도서관 등 단지 내 필요한 시설을 주민이 직접 공모하는 등 부대복리 시설에 대한 주민의 적극성이 확인 됨

▌아파트 관리 필요한 추가 사업

○ 입주민의 아파트 단지 주거환경 개선과 시설관리를 담당하는 관리소장의 역할과 지위에 대한 이해를 넓혀 상호신뢰 관계를 가질 수 있도록 주민의식을 교육이 요청됨

○ 관리직원들이 쉴 수 있는 휴게실의 환경개선이 필요함

2) 임의관리 대상

▌관리 대상

○ 임의관리 아파트는 시 및 군 지역 전역에 분포되어 있음

○ 40년 이상 경과한 노후 아파트는 시 지역에서만 사례가 존재하는데, 재건축사업 추진 기준에 충족되지 못했거나 입주민 간 재건축 합의가 이루어지지 않은 경우가 많음

- 40년 이상 노후 아파트는 상대적으로 고령자와 사회적 약자의 거주 비율이 높으며 접근성이 떨어지는 주동의 윗 층이거나 경사지에 입지한 아파트 단지를 중심으로 공실이 발생함

- 시간이 흐를수록 노후화 문제는 많아지지만 자력으로 해결능력은 낮아지고 있는 상황으로 볼 수 있음

▌관리 방법

○ 임의관리 아파트는 대부분 자치 또는 기타 형태로 관리가 이루어지고 있음

- 주민자치위원회가 주택관리사 자격증을 보유한 관리소장을 채용하여 관리를 맡기고 있거나 소규모 아파트에서는 자격증이 없는 관리인을 채용하여 아파트 전반적인 관리보다는 대체로 관리비 수납과 경비를 담당하는 형태로 관리인력이 구성됨

- 법률에 따른 의무관리 대상이 아니므로 관리소장 1인 또는 관리소장과 최소한의 관리인이 아파트 전체 관리를 담당하고 있음

○ 의무관리 대상이 아님에도 불구하고 입주민 합의로 위탁관리하는 사례가 발견됨

- 한 사례는 승강기는 설치되어 있으나 세대수가 부족하여 의무관리 대상에 해당하지 않지만 인접한 2차 아파트와 공동으로 위탁관리하고 있고, 또다른 사례는 16층 138세대 규모로 역시 의무관리 대상에 해당하지 않지만 준공 시점부터 위탁관리 형태로 관리되어 옴

▌관리 인력 및 장기수선 충당금

○ 관리 인력의 수에 영향을 끼치는 요인은 세대수가 결정적이므로 아파트 관리인력 인건비를 입주민이 부담할 수 있을 정도의 규모를 가진 아파트일수록 주택관리 자격증을 보유한 관리소장과 추가적으로 경비원, 설비, 경비 등의 채용이 많아짐

○ 반면 100세대 미만의 소규모 아파트거나 사회적 약자 거주 비율이 높아 운영비 규모가 작은 경우 필요한 주택관리 자격증을 소지한 관리소장뿐만 아니라 그 외 상근 인력을 채용하기 어려움

○ 특히 50세대 미만의 1동의 소규모 아파트는 관리원 1명이 아파트 관리 전반을 책임지고 있으며 관리 인력이 없으므로 계단 청소, 실내 소독, 쓰레기 분리수거 등이 거의 관리되지 못하고 있음

○ 장기수선 충당금과 같은 공동 수선비는 세대 당 0.5만원 ~ 1.5만원을 갹출하고 있고, 장기수선계획은 의무사항이 아니며 계획이 수립되어 있다 하더라도 재정비가 되지 않아 유명무실 한 사례가 발견됨

▌노후화에 의한 문제와 해결 방법

○ 노후화로 발생하는 문제는 대부분 옥상과 벽면의 누수문제가 가장 많으며 대규모 공사는 자력으로 추진하기 어려워 지자체의 지원사업에 의존할 수밖에 없는 실정임

- 경비원의 개인적 노력으로 공모사업에 선정되었으나 자부담 비용이 마련되지 않아 사업을 포기한 사례가 있으며 이는 공모사업을 통해 문제를 해결하기 어려울 정도로 열악한 재정 상황을 보여줌

○ 주택관리 자격을 갖춘 관리소장이 부재하는 경우 전문 지식이 부족하여 문제 해결 방법을 찾는데 많은 어려움이 있고, 아파트 단지에서 필요한 소규모 공사의 금액에 맞추어 작업을 진행해 줄 업체를 찾지 못하는 어려움이 있음

- 특히 군 지역에서는 지역 내 업체가 없어 지역 외 업체를 찾는 과정에 많은 시간이 소비됨

▌부대복리 및 커뮤니티

○ 노인정, 어린이 놀이터, 체육기구 외 설치된 부대시설이 많지 않고, 기구의 노후 및 파손으로 안전상의 문제가 대두되는 경우 철거가 이루어짐

- 특히 고령화로 어린이 놀이터의 필요성이 사라져 주차장이나 노인시설로 전환하기 원함

○ 주민자치위원장의 적극성인 활동으로 찜질방, 아스콘 포장, 커뮤니티실 등을 정비한 예외적인 사례도 발견됨

▌아파트 관리 필요한 추가 사업

○ 임의관리 아파트에서는 인력부족으로 관리되지 못하고 있는 복도 및 계단의 청소, 쓰레기 분리수거, 전지작업 및 전지목 처리 등에 대한 지원 요구가 큼

○ 각 단지에서 필요로 하는 도로 포장과 하수관 준설 등 소규모 작업을 제공하는 업체를 없으므로 이러한 공사가 필요한 아파트들이 공동으로 작업을 발주하여 규모를 충족시켜 공사가 진행될 수 있도록 연결해 주는 중간지원조직의 필요성이 제기됨

○ 아파트 관리에 대한 의식이 입주민의 관심과 참여가 낮아 관리에 어려움이 있으므로 주민자치위원회나 입주민을 대상으로 아파트 관리에 대한 인식개선 교육이 필요함

3) 종합 시사점

○ 노후 아파트는 의무관리 여부와 무관하게 주동의 노후화로 옥상 및 벽면의 누수 문제가 발생하고 있고, 외벽 도색이나 단지 내 도로의 포장 등도 비교적 공통적으로 나타나고 있음

- 건축 경과기간이 길수록 노후의 정도가 커진다는 것 외에는 도시와 농촌, 경과기간 등 현장조사를 위한 구분 유형에 따른 차이점은 미미한 것으로 조사됨

○ 유형에 따른 아파트 관리에서의 차이점은 세대수로 구분되는 의무관리 대상 여부와 관리형태(위탁, 자치, 기타)에 따라 가장 크게 나타남

- 의무관리 대상에 해당하지 않는 임의관리 아파트는 일부 전문 주택관리업체를 통한 위탁관리가 이루어지고 있으나 대부분은 자치 및 기타의 형태로 관리되고 있어 관리의 어려움이 나타남

- 자치형태로 관리되는 임의관리 아파트는 주택관리 자격증을 보유한 관리소장이 관리를 총괄하고 있지만 추가적인 관리인력의 부족으로 관리소장의 역할과 업무가 많은 상황임

- 기타관리 아파트는 주택관리 자격증이 없는 관리인이 전반적인 관리를 모두 담당하고 있음

○ 노후 임의관리 아파트는 대부분 전문 인력에 의한 체계적인 관리 및 유지보수가 이루어지지 못하고 있음

- 주택관리 자격증이 없는 관리인에 의해 전반적인 관리업무가 이루어지거나, 경리, 전기, 설비 등 전문적인 기술을 갖춘 전문인력이 배치되지 않은 경우가 많아 적절한 유지보수에 어려움을 가짐

○ 노후 아파트는 입주민 공동체 활동이 거의 없을 뿐만 아니라 이를 뒷받침해 줄 공간도 마련되어 있지 않은 사례가 많음

- 노후 아파트의 고령화 경향으로 공동체가 거의 조직되지 않아 활동이 없고, 따라서 아파트 관리에 대한 관심과 이해도 많지 않은 것으로 파악됨

제4장

노후 아파트 관리 방안

1. 노후 아파트 관리 정책적 과제
2. 노후 아파트 관리 방향
3. 노후 아파트 관리 정책 방안

제4장 노후 아파트 관리 방안

1. 노후 아파트 관리 정책적 과제

가. 아파트 노후화

○ 건축 후 20년 이상이 경과된 노후 아파트는 전체 아파트의 49.8%에 이름

- 전국의 노후 공동주택 비율은 40.3%로서 전북의 노후 공동주택 비율이 약 10%p 높음

○ 노후화에 따라 아파트 거주 세대의 54.6%가 20년 이상 경과하여 열악한 주거환경에 거주하고 있음

○ 아파트가 관리가 되지 않고 방치되는 경우, 10년 이후에는 92,801세대가 추가적으로 노후 아파트에 거주하게 됨

- 결과적으로 노후 아파트에 거주하는 세대수가 기존 237,446호에서 330,247호로 증가하게 됨

○ 재건축 등 정비사업을 추진할 만큼의 조건이 충족되지는 않지만 이미 노후화된 아파트와 함께 수선 등의 조치 없이 방치될 경우에 새롭게 노후 아파트로 판정될 수 있는 현재는 비교적 양호한 아파트에 대해서는 지속적인 유지관리가 필요함

- 아파트 노후화로 주거용 건축물은 균열 및 파손, 옥상 누수 등이 발생하고 단지 내 공용부분 역시 물리적인 파손과 함께 기능적인 고장이 발생하게 됨

나. 임의관리 단지의 관리주체 부재

○ 관리주체가 없는 임의관리 아파트가 전체 아파트의 40.3%를 차지함

- 아파트의 세대수별 규모면에서 보면, 50세대 이상 100세대 미만의 단지 비율이 35.6%로 가장 높지만 100세대 이상 300세대 미만의 비교적 규모가 큰 단지의 비율 역시 34.2%로 높게 나타나고 있음

○ 관리주체가 없는 아파트에서는 쾌적한 주거환경 유지뿐만 아니라 아파트의 물리적 안전을 위한 조치가 이루어지지 않아 주민의 삶에 불편과 불안을 초래하게 됨

- 특히, 의무관리 대상은 아니지만 규모가 큰 아파트 단지에서는 상대적으로 단지 내 공용부분에 대한 관리의 필요성이 크고 유지보수에 대한 수요도 많을 것으로 판단됨

○ 관리주체가 없는 경우에는 공공의 지원사업을 수행할 주체가 없을 뿐만 아니라 근로자의 근로복지 지원에도 한계가 발생함

다. 전문적 관리 미흡

○ 노후 아파트일수록 관리주체가 없는 임의관리 아파트가 많아서 노후에 따른 공용부분 설비의 잦은 수리가 요구되지만 기술적인 전문인력이 배치되지 않아서 관리에 어려움을 겪고 있음

- 임의관리 아파트는 76.1%가 노후 상태이므로 시간의 경과에 따라 더욱 많은 보수 및 수리가 요구될 수 있지만 기술을 갖춘 전문 인력을 대부분 갖추지 못함

○ 임의관리 아파트에서는 공용부분의 유지보수가 필요한 경우에 인근의 의무관리인 대규모 아파트의 관리 인력에게 협력을 받고 있는 경우가 있음

- 임의관리 아파트에서는 전문 인력의 기술적 협력을 받거나 필요 물품을 공동구매로 구입하고 있음
- 또한, 공용부분의 수리가 필요한 경우에는 인근의 업체들에 사안별로 수리를 맡기고 있는 실정임

라. 공동체 활동 미흡 및 공간 부족

○ 최근의 아파트는 기본적인 복리시설뿐만 아니라 수영장이나 헬스장 등 체육, 소극장 등 문화, 공부방 등 교육, 스카이라운지 등 커뮤니티 시설이 함께 조성되고 있음

○ 경과기간이 오래된 노후 아파트에는 휴게실, 보육시설, 문고 등 기본적인 복리시설조차 제공되지 못하고 있음

2. 노후 아파트 관리 방향

가. 관리체계 구축

○ 아파트 노후화는 소규모 아파트에서 더 많이 나타나고 있으나 의무관리가 아니기 때문에 관리주체가 부재하여 전문적으로 관리되지 못하는 부분이 개선되어야 함

- 아파트가 노후화에 됨에 따라 거주공간인 건축물이 노후·불량한 상태가 되고 공용부분은 기능이 저하되고 잦은 고장이 발생하고 있음
- 노후 아파트는 임의관리 비율이 높기 때문에 관리주체가 부재하거나 부족한 경우가 많으므로 종합적이고 체계적으로 관리되지 않고 있음
- 또한, 전문적인 관리가 이루어지지 않아서 운영관리 측면에서 투명성이 취약하고 입주민들의 아파트 관리에 대한 필요성과 중요성에 대한 이해도 크지 않음
- 관리 인력의 복지 제공 및 지원사업의 추진도 어려우며 수선 비용의 적립도 미흡한 상황임

○ 관리주체가 부재한 다수의 임의관리 노후 아파트 단지를 통합하여 운영관리를 지원하는 통합운영관리체계를 구축하도록 함

- 개별적인 관리에 어려움을 겪는 임의관리 아파트를 중심으로 공동으로 관리할 수 있는 시스템을 구축하여 지원해주는 중간지원조직을 설치하여 임의관리 아파트를 통합적으로 관리하면서 실질적이고 전반적인 관리주체로서 활동하도록 함
- 노후 아파트에 대한 관리 실태를 조사하고 관리에 필요한 행정적 업무 지원과 시설 유지보수를 위한 전문기술을 지원하는 역할을 담당하게 함

나. 관리인력 지원

○ 공동주택 관리에 대한 이해의 부족으로 입주민들의 협조가 원활하지 않고 아파트 운영과 유지보수를 위한 전문적인 인력을 충분히 확보하고 있지 못하는 문제가 해결되어야 함

- 소규모 아파트에는 관리사무소장 뿐만 아니라 행정 및 회계 담당 직원과 기술적인 부분의 전기 및 설비 관련 전문 인력을 고용하지 못하고 있음

- 체계적이고 전문적인 관리 인력의 부재로 운영업무와 회계처리 등이 부족한 점이 노출되고, 관리인이 근무하고 있더라도 주택관리사 자격증을 보유하지 않는 경우가 많음

○ 아파트 운영과 시설관리의 전문적인 업무능력과 기술을 보유한 관리 인력을 지원하고 협력체계를 마련하도록 함

- 아파트의 재정여건에 따라 아파트 관리 전문 인력이나 기술 인력을 보유하지 못하는 소규모 아파트에 대하여 전문 인력을 파견하여 지원받을 수 있도록 함

- 도 단위에서 아파트 공동관리를 지원하는 중간조직에 관련 인력을 확보하여 전문 인력이 필요한 아파트에 파견하여 업무를 지원하도록 함

다. 유지보수 지원

○ 노후 아파트 또는 소규모 아파트는 충분한 유지보수 전문인력과 장비를 갖추지 못하고 필요한 수선비용을 적립하고 있지 못하고 있음

- 노후 소규모 아파트는 수선적립금 등이 충분히 적립되어 있지 못해서 안전점검 비용을 충당하지 못하므로 대부분 안전점검을 실시하기 어려움

- 아파트 유지보수를 위해 수반되는 다양한 작업들이 필요하지만 필요한 장비를 구비하지 못해 아파트 단지 환경개선 작업에 어려움을 겪고 있음

○ 안전점검과 유지보수공사에 대한 전문적인 컨설팅을 지원하고, 소규모 아파트에서 구비하지 못하는 대형장비를 공동으로 임차하거나 개별 단지에서는 소규모 작업이 필요하지만 대규모 물량으로 발주되어야 공사를 다수의 단지들이 공동으로 발주할 수 있도록 체계를 지원함

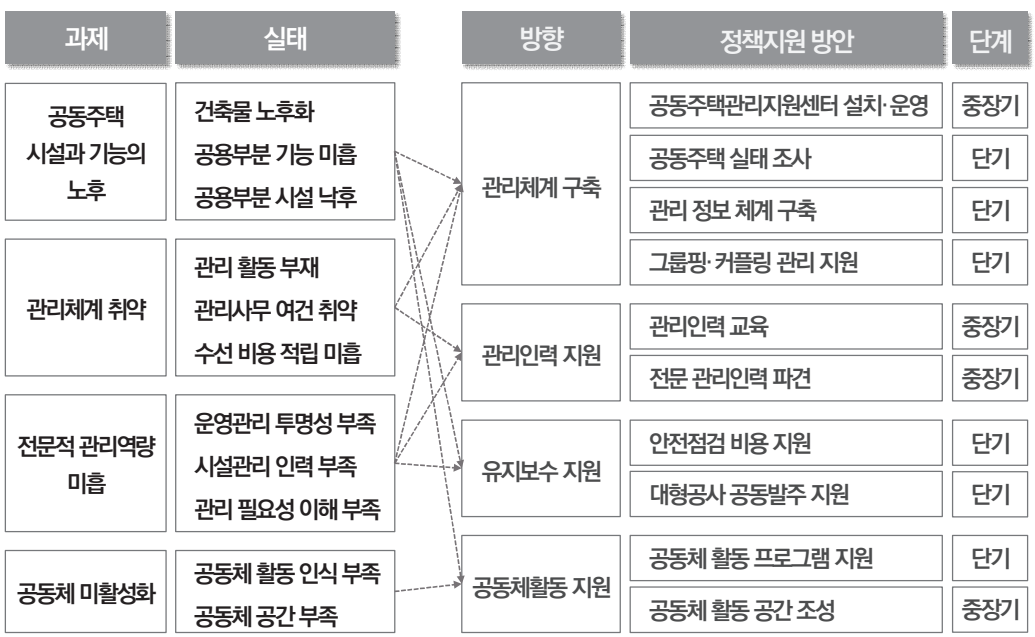
- 입주민의 안전은 매우 중요한 사항이므로, 수선적립금 여력이 낮은 노후 소규모 아파트에 대하여 안전점검에 필요한 비용을 지원하도록 함

- 상하수도 관로 준설 장비 등 개별 소규모 아파트가 구비하지 못하는 고가의 장비를 임차하여 사용할 수 있도록 지원하거나 시설 보수공사의 경우에 우선적으로 실시되어야 하는 공사항목과 공사내용에 대한 전문가 컨설팅을 지원함

라. 공동체활동 지원

○ 노후 또는 소규모 아파트에는 공동체 활동이 거의 없고, 입주민의 복리나 공동체 활동을 위한 공간이 마련되지 못하는 사례가 많음

○ 입주민의 공동체 활동이 조직되고 활성화될 수 있도록 지원 프로그램을 제공하고, 공동체 활동을 실질적으로 구현할 수 있는 공간으로서 주민공동시설을 조성을 지원하는 사업을 추진하도록 함



[그림 4-1] 노후 아파트 관리의 과제 및 지원방안

3. 노후 아파트 관리 정책 방안

가. 관리체계 구축

1) 공동주택관리지원센터 설치·운영

가) 배경 및 필요성

○ 노후 아파트 중 특히 임의관리 아파트는 자격을 갖춘 관리주체가 부재하여 전문적으로 관리되지 못하고 있는 실정임

- 주택관리에 관한 제도적인 자격증을 보유하지 않은 관리인에 의해 임의적으로 관리되고 있는 경우가 많은데, 이러한 관리인은 회계 및 경리 업무가 전산화되어 있지 않거나 전기나 설비 등에 있어서 전문적인 기술을 갖추지 못하고 있어 아파트의 공용시설의 유지보수에 어려움을 겪고 있음

○ 「전라북도 공동주택 관리 조례」 제25조에 따라 전라북도의 아파트 관리에 관한 교육 및 홍보, 상담, 조사 등의 업무를 체계적으로 지원하기 위하여 공동주택 관리 지원센터를 설치할 수 있는 근거를 가짐

- 인천시 사례의 경우, 「인천광역시 공동주택 관리 조례」로 인천시 도시계획국 소속의 상설기구로 설치(제15조)하는 것으로 명시되어 있고, 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 지원센터 운영에 관한 사무의 전부 또는 일부를 법인 또는 단체 등에 위탁(제17조)할 수 있게 규정되어 있음

○ 전라북도 아파트를 대상으로 노후 및 관리주체 부재에 따른 관리와 유지관리에 필요한 사항에 대해 통합적으로 지원하는 조직의 운영이 필요함

- 노후 아파트를 대상으로 유지관리와 관리주체가 없는 소규모 아파트를 주요 대상으로 하여 아파트 관리에 필요한 전문적인 인력 및 기술을 지원하는 기능이 제공될 필요가 있음

나) 내용

▌공동주택관리지원센터 설치

○ 전문 관리인력이 부재한 소규모 아파트를 대상으로 공동으로 종합적인 관리 서비스를 지원하는 “전라북도 공동주택관리지원센터”를 설치함

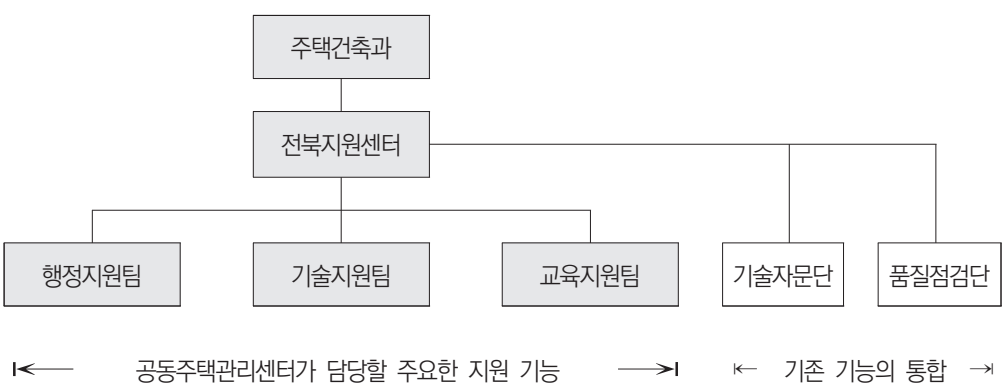
- 인천광역시 등 지자체에서 공동주택관리지원센터를 설치하여 공동주택 관리 관련 민원처리 및 편의성 제공하려는 움직임이 시도되고 있음
- 실제로, 경남 공동주택관리지원센터와 대전시 서구 공동주택관리센터(현재는 공동주택과로 명칭 변경)가 설치되어 공동주택관리정보 업무와 안전관리 자문서비스, 노후 시설물 수리 지원, 교육 등의 지원업무를 수행하고 있음
- 그러나, 경남과 대전서구의 사례는 공동주택에서 이루어지는 실무 업무인 행정·회계 업무와 유지보수 등 기술업무의 직접적인 지원은 이루어지지 않고 있는 것으로 파악됨
- 노후 소규모 공동주택에 관리업무와 유지보수업무를 실무 업무를 지원하는 지원센터를 설치하도록 함

▌지원센터의 조직

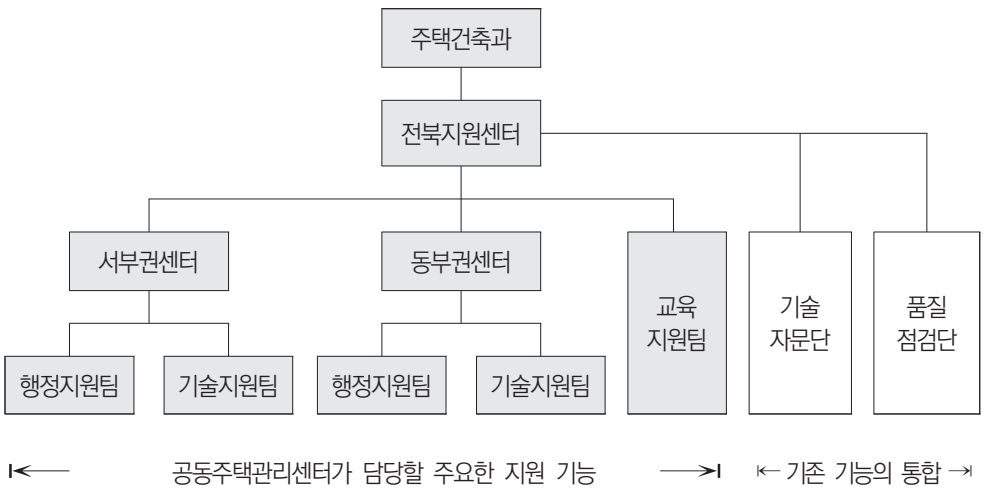
○ 지원센터는 센터장과 각각 행정, 기술, 교육 부문 지원을 담당할 3개 팀으로 구성함

- 초기에는 전라북도센터 1곳으로 운영하면서 업무의 증가에 따라 단계적으로 확장하여 서부권과 동부권으로 권역을 구분하여 전담하는 권역센터로 운영하도록 함
- 1단계에서는 센터장과 각 팀에 1명으로 구성하고 업무량의 증가에 따라 인원 규모를 확대함

○ 기존의 운영하고 있던 공동주택 기술자문관과 품질점검단을 지원센터에서 운영하는 것으로 조직함



[그림 4-2] 1단계 센터 조직



[그림 4-3] 2단계 센터 조직

○ 센터장 및 행정지원팀의 인력은 주택관리사 자격증을 갖추고, 기술지원팀에는 전기·설비·소방 등 기사자격증을 보유한 전문인력으로 구성함

- 지원센터의 인원은 임기제공무원으로 채용하도록 함

▌지원센터의 기능

○ 공동주택관리지원센터의 기능은 공동주택관리와 관련된 민원 상담, 진단 및 자문, 전문 교육, 연구조사, 커뮤니티 활성화 지원, 종합정보 구축과 제공, 네트워크 구축 등을 담당함

○ 전라북도 공동주택지원센터에서는 다양한 지원센터의 기능 중에서 전문적인 관리주체의 부재로 관리에 어려움을 겪는 노후하고 임의관리인 공동주택을 대상으로 회계·경리 등 행정업무와 전기·설비 등 기술업무의 전문 능력의 지원을 주요 기능으로 함

○ 또한, 임의관리 중인 공동주택의 관리인을 대상으로 경리업무와 설비의 수선 및 보수에 관한 전문역량 교육을 제공하고, 자치위원회 등 공동주택 입주민 대표자 조직 구성원에 대하여 공동주택 관리에 대한 전반적인 관리업무와 그에 따른 관리인의 업무내

용에 대한 이해도를 제고할 수 있는 교육을 실시함

○ 그리고, 공동주택 내 공동체를 조직하고 활성화를 위하여 교육과 프로그램을 운영을 통해 입주민의 자발적인 공동체 활동을 유도하고 공동주택 관리에 적극적인 참여를 유도하는 커뮤니티 활성화 지원 기능을 담당함

○ 전라북도 공동주택 관리를 위한 실태조사와 정보관리를 담당함

[표 4-1] 공동주택관리지원센터 기능과 역할

지원기능	역할
공동주택관리 관련 민원 상담	일반 공동주택관리 상담 공동주택관리 업무 상담 공용부분의 기술관리, 행정관리, 입주자 등의 이해관계 조정, 공동생활 상담 관리에 필요한 기초 법률 상담
진단과 자문	일반 관리 진단 : 관리규약, 입주자대표회의, 선거관리 운영, 관리비 및 정보 공개, 계약사무 등 회계 관리 진단 : 자금, 계정(장부), 충당금, 결산, 세무관리 등 유지 관리 진단 : 각종 시설·설비, 설비면의 건축 자문 공사용역 자문, 컨설팅 장기수선충당금 적립과 장기수선계획 수립·조정
입주자대표회의 지원	입주자대표회의 구성 지원 입주자대표회의 운영과 역할 지원
전문 교육	입주자대표회의, 자생단체, 주민 대상 프로그램 개발과 교육 관리사무소장, 관리직원, 관리업체 대상 교육 프로그램 개발과 교육 주택관리업체 교육 국가 및 지자체의 담당 공무원 교육 단지별 맞춤 교육
연구와 조사	주체별 교육 프로그램 개발 공동주택관리 현황 및 실태조사 분야별 업무 표준 매뉴얼 개발 공동주택관리 선진화 기법 연구 개발 공동주택관련 각종 제도, 정책 연구 및 제안
커뮤니티 활성화 지원	커뮤니티 지원 사업 커뮤니티 리더 배출과 파견 커뮤니티 시범 단지 육성
업무 지도와 감사	관리비 사용 장기수선계획 및 장기수선충당금 사용 지도 공사계약, 용역·입찰, 물품구매 등 업무 지도와 감사 선거, 회의, 운영 지도
갈등과 분쟁 조정	주민, 입주자대표회의, 관리주체 간의 공동주택관리와 관련 갈등 공동주택관리 관련 분쟁 조정 민원 및 분쟁에 대한 조정 층간 소음, 공동생활예절과 질서 관련 갈등과 분쟁 조정
종합정보 구축과 정보 제공	공동주택관리 정보와 지식 인프라 구축 공동주택관리 사례 정보 출판과 정보 서비스
홍보	홍보물 배포, 언론 방송, 홍보 활동 등 개발된 프로그램 보급 홈페이지 관리 및 운영, 운영보고서 발간
외부조직·자원과 네트워크 구축	주민, 관리자, 관리업체, 민간기관, 단체, NGO, 정부·지자체 등을 지원하고, 네트워크 중개 외부조직, 자원과의 사업 연계와 협력 강화

출처 : 곽도(2021), pp.18~20

▌지원센터의 운영 방식

○ 지원센터의 운영은 전북도청 주택건축과 내에 설치하여 직접운영하거나 공동주택관리 전문 민간단체에 위탁하여 운영하는 방안을 검토할 수 있음

○ 직접운영의 경우에는 추진하는 사업을 행정적 절차를 통하여 직접적으로 결정하므로 신속한 추진이 가능하지만 행정시스템 내에서 운영되기 때문에 지원센터의 사업추진이 독립적이고 자율적인 사업추진에 한계가 따를 수 있음

○ 민간기관에 위탁하여 운영하는 경우에는 민간전문기관의 전문성을 충분히 발휘할 수 있다는 장점이 있는 반면, 수탁한 전문기관의 특성에 따라 지원센터의 성격이 영향을 많이 받을 수 있음

○ 운영방식의 장단점을 비교하여 선택할 수 있고, 또는 두 운영방식의 장단점을 절충하여 운영하는 방안을 모색할 수 있을 것임

▌공동주택 관리인력(주택관리사 및 기술인력) 풀 구성 및 운영

○ 공동주택 관리인력 지원이 필요한 임의관리 공동주택에 행정관리 및 시설관리 인력을 파견하여 지원할 수 있는 관리인력 풀을 구성하고 운영함

○ 관리인력의 인건비는 도(지원센터), 시군, 임의관리 공동주택에서 매칭방식으로 충당함으로써 책임감과 참여의식을 가지고 참여할 수 있도록 유도함

2) 공동주택 실태 조사

가) 배경 및 필요성

○ 각 시군에서 공동주택 업무를 위해 기본적인 자료를 구축하고 있음

○ 그러나, 기초적인 수준에서의 정보자료를 수집하고 관리하고 있는 실정임

- 기본적으로 공동주택의 연면적, 건폐율, 용적률, 동수, 층수, 세대수, 사업승인일, 사용검사일, 분양임대 구분 등과 함께 관리실태 항목으로서 의무관리 여부, 승강기 설치 여부, 중앙난방 여부, 수선충당금 적립 여부, 관리 형태에 관한 정보가 조사되어 있음

○ 의무관리 공동주택은 국토교통부의 공동주택관리 정보시스템(K-apt)에서 공동주택에 대해서 기본적인 정보뿐만 아니라 현황을 알 수 있는 다양한 정보를 제공하고 있음

- 입주자대표회의 구성, 관리규약, 관리비와 함께 건물 내·외부, 공용시설, 설비, 부대시설 등에 대한 유지관리이력과 함께 회계감사 결과와 입찰정보까지 제공하고 있음

○ 공동주택관리 정보시스템은 의무관리 공동주택만을 대상으로 하기 때문에 임의관리 공동주택에 대해서는 운영관리 현황을 파악하기 어려움

○ 따라서 지자체에서 공동주택 주민들의 주거환경 개선에 대한 지원사업 등 공동주택 정책을 마련하기 위하여 실태를 파악하기 어려운 실정임

나) 내용

○ 공동주택 전수조사를 실시하여 도내 전체 공동주택에 대한 데이터 구축

- 공동주택 관리를 위한 정책마련과 지원사업의 근거 데이터 구축을 위해 도내 공동주택에 대한 실태를 파악하기 위한 실태조사를 실시함

○ 시군에서 실태조사를 실시하고 전북도에서 통합하여 관리하고, 시군과 공동으로 관리함

- 시군 단위로 관할 행정구역 내 건축법 상 모든 공동주택을 대상으로 실태조사를 실시함

- 전북도에서 시군에서 조사된 공동주택에 대한 조사결과를 통합하여 정보를 관리하도록 함

- 공동주택 실태조사 비용은 각 시군과 전북도가 7:3으로 매칭방식으로 마련함

○ 전라북도 공유하는 공동주택 데이터 구축을 위해 공통의 조사항목을 설정하도록 함

- 공동주택 단지에 대한 기본정보, 관리시설 정보, 관리비 정보, 유지관리이력 정보 등

공동주택 단지 정보	관리시설 정보	관리비·회계 정보	유지관리이력 정보
단지명 공동주택 분류 분양여부 관리형태 난방방식 복도유형 연면적 사용승인일 층수/동수 세대수(면적별) 입주자대표회의 구성 관리규약	분야별 관리사항 (일반,경비,청소,소독) 건물구조 수전용량 세대전기 계약방식 전기안전관리자법정 선임여부 화재수전반 방식 승강기 대수 주차대수 부대·복리시설	공용관리비 개별사용료 장기수선충당금 회계감사 결과	건물외부 건물내부 전기·소화·승강기 등 급수·위생·가스 등 난방 및 급탕설비 부대시설 등

*공동주택관리 정보시스템(http://www.k-apt.go.kr/)을 참고하여 작성

[그림 4-4] 아파트 실태조사 항목(예시)

○ 지속적인 정보 갱신 및 모니터링 체계 구축

- 실태조사를 통해 공동주택 정보를 확보한 후에는 지속적인 갱신이 가능한 시스템으로 구축
- 공동주택별 정보가 지속적으로 갱신될 수 있도록 유도 및 지원
- 공동주택 관리주체의 정보갱신과 주민이 열람이 가능하도록 온라인 시스템으로 구축

다) 기대효과

○ 시군에서 공동주택 정책 마련과 지원사업 선정 및 추진을 위한 근거자료로 활용가능함

3) 관리 정보체계 구축

가) 배경 및 필요성

○ 국토부의 관리감독 하에 전국의 의무관리 대상 공동주택을 대상으로 관리비와 외부회계감사 결과 등을 제공하는 공동주택관리 정보시스템이 운영되고 있음

- 공동주택관리법에 따른 의무관리대상 공동주택과 민간임대주택특별법 및 공공주택특별법에 따른 임대주택을 대상으로 함

- 단지정보, 관리비정보, 입찰정보, 외부회계감사 결과, 유지관리이력정보를 제공하고 있음

○ 입주민이 거주하는 공동주택 단지에 대한 기본 정보와 관리비 및 에너지 사용 정도를 다른 단지 또는 다른 지역과 비교할 수 있도록 되어 있어 거주하는 공동주택의 성능 및 관리 실태를 쉽게 파악할 수 있음

출처 : K-apt 공동주택관리 정보시스템(http://www.k-apt.go.kr) 화면캡처, 2022.5.26. 접속

[그림 4-5] 한국부동산원이 운영하는 의무관리 공동주택관리 정보시스템

○ 그러나, 의무관리 공동주택을 대상만으로 하는 한계가 있음

- 의무관리 공동주택은 관리주체가 명확하고 전문적인 관리인력을 통해 체계적으로 잘 관리되고 있지만 임의관리 공동주택은 체계적인 관리가 미흡한 실정이므로 입주민이 자신들의 공동주택의 관리실태를 파악하기 어렵고 다른 공동주택과의 상대적인 비교가 어려움

○ 전북도 차원에서 관리가 필요한 노후 공동주택에 대해서 체계적인 관리정보 제공과 관리지원을 위한 공동주택 정보체계 구축이 필요함

나) 내용

○ 체계적인 공동주택 관리 기반 마련으로서 전라북도 공동주택관리 정보시스템을 구축함

- 실태조사를 통해 확보된 전라북도 공동주택에 대한 각종 정보를 체계적으로 관리하고 공유할 수 있는 정보시스템으로 구축함

- 새로운 정보의 업데이트와 수정, 행정, 관리주체, 입주민 모두가 정보에 접근이 가능하도록 웹사이트 온라인 방식으로 구축함

○ 정보시스템에서 제공하는 정보는 실태조사 내용을 구성하도록 함

- 공동주택 실태조사를 통해 확보된 공공주택 단지 정보, 관리시설 정보, 관리비·회계 정보, 유지관리이력 정보로 구성하여 실태조사의 결과를 활용할 수 있도록 함

○ 지속적인 정보의 갱신은 공동주택 관리주체가 수행하도록 함

- 공동주택의 관리비 증감상황, 공용부분의 수리 등 우지관리이력 등 상시적으로 변동하는 사항에 대해서는 공동주택의 관리자가 변동사항 발생 시 수시로 접속하여 갱신할 수 있도록 함

- 지속적인 갱신 및 관리를 위해 시군 및 전북도에서 추진하는 공동주택 지원사업 선정 시에 지속적인 갱신작업이 수행되고 있는 공동주택에 인센티브를 부여하고, 이를 통해 지속적인 갱신을 유도함

다) 기대효과

○ 입주민이 공동주택이 관리실태를 쉽게 파악함으로써 공동주택 관리에 관심을 유도함

4) 아파트 그룹핑·커플링 관리 지원

가) 배경 및 필요성

○ 소규모인 임의관리 아파트는 의무관리가 아니기 때문에 주택관리 자격증을 가진 관리자에 의해 전문적으로 관리되지 못하고 있는 실정임

- 임의관리 아파트에서는 주택관리사 자격증을 보유하지 않은 관리인이 관리를 수행하고 있음
- 임의관리 아파트의 자치위원회 회장 또는 총무가 담당하기도 하지만, 주택관리사가 아닌 관리소장을 채용하여 전체 아파트 관리를 담당하기도 함
- 관리인 1인이 일반업무 및 회계, 경비, 청소 등 모든 업무를 전담하기도 함

○ 노후 공용시설을 유지보수하는 전문인력을 갖추지 못한 임의관리 아파트가 높은 비율을 차지함

- 임의관리 아파트에서는 공용부분에 대해 점검하고 고장 시 수리하는 전기, 가스 등 설비기사 등 기술인력을 갖추고 있지 못함
- 따라서, 점검이나 고장수리 시에 인근의 대규모 의무관리 아파트에 의뢰하여 도움을 요청하거나 주변의 수리업체에 수리를 의뢰하여 처리하고 있음

○ 노후 임의관리 아파트의 전문적인 관리를 위한 지원시스템이 필요함

- 임의관리 아파트에서 필요 시 전문적인 인력을 파견하거나 공동으로 대처할 수 있는 지원체계의 구축과 제공이 필요함

나) 내용

○ 아파트 그룹핑 관리지원

- 다수의 임의관리 아파트가 밀집하여 입지하는 경우에는 일단의 아파트 단지들을 하나의 공동관리 단위로 구성하여 관리업무를 담당하게 함
- 하나의 공동관리 단위로 묶이는 다수의 임의관리 아파트들이 공동관리 협약을 체결하고 지원을 요청하는 경우에 전담 전문관리 인력을 배정하여 관리를 지원하도록 함
- 전문관리 인력은 '전라북도 공동주택관리지원센터'에서 운영하는 '공동주택 관리인력 풀'에서 파견하여

필요한 지원업무 또는 수리를 제공하도록 함

- 초기에는 다수의 협약체결 아파트 단지 그룹들을 파견되는 전문인력이 담당하게 하여 시군별로 순회 형태로 지원하도록 하고, 협약체결 그룹의 증가와 그에 따른 전문인력의 확대로 그룹별로 전담하는 전문인력을 배치하여 보다 체계적인 지원이 될 수 있도록 확대함

○ 아파트 커플링 관리지원

- 인근 입지하고 있는 의무관리 아파트와 임의관리 아파트가 짝을 이루어 공동으로 관리하는 것으로 협의하면 관리업무에 대해 지원하는 방안임

- 의무관리 아파트의 관리사무소에 근무하는 행정 및 회계 관리인력과 설비 관리인력이 협의된 인근의 노후 임의관리 아파트의 행정 및 회계관리 업무를 지원하거나 점검과 수리가 필요한 공용시설에 대한 유지보수 작업을 수행하게 됨

- 의무관리 아파트와 임의관리 아파트 단지가 1:1로 커플링이 기본으로 하고, 여건과 능력이 가능한 의무관리 아파트의 경우에는 다수의 임의관리 아파트와도 커플링을 맺을 수 있음

○ 그룹핑 관리지원으로 파견되는 전문관리 인력의 인건비와 커플링 관리지원으로 의무관리 공동주택에서 추가적으로 소요되는 비용에 대해서는 그룹핑 및 커플링 아파트의 규모 및 단지 수에 따라 차등적으로 지원되어야 함

○ 그룹핑 관리와 커플링 관리가 이루어지는 아파트에는 전북도 및 시군의 아파트 지원사업 선정에서 인센티브를 부여하여 참여의 동기부여를 주도록 함

다) 기대효과

○ 임의관리 아파트에도 전문적인 관리인력과 연결되면서 기존의 비효율적이고 비전문적인 관리가 체계적이고 전문적인 관리 서비스를 받을 수 있게 됨

○ 다수의 아파트가 함께 관리되면서 규모의 경제의 발생으로 적은 비용으로 효과적인 관리효과를 가져올 수 있음

○ 공동관리의 과정에서 아파트 관리의 노하우를 습득하면서 개별 임의관리 아파트에서도 향후 자발적인 관리역량을 가질 수 있게 됨

나. 관리인력 지원

1) 관리인력 교육

가) 배경 및 필요성

○ 의무관리 아파트의 관리인 또는 입주민의 아파트 관리에 대한 이해의 부족으로 관리인을 불신하거나 입주민간 갈등이 발생하기도 함

○ 의무관리 아파트의 입주자대표회의 구성원은 연간 4시간의 운영 및 윤리 교육을 받아야 하지만 임의관리 아파트의 자치위원회 등 아파트의 주요사항을 결정하는 기구의 구성원은 교육에 대한 의무사항이 없음

○ 임의관리 아파트의 관리인 역시 교육에 대한 의무사항이 없으므로 아파트 관리에 대한 역량을 증진시킬 기회를 갖지 못하게 됨

○ 임의관리 아파트가 대부분 노후에 따른 관리의 필요성이 더욱 제기되므로 임의관리 아파트 관리인에 대한 전문역량 교육이 절실함

나) 내용

○ 임의관리 아파트의 관리인 및 자치위원회 등 구성원에 대한 교육을 실시함

- 아파트 관리 자격증을 보유하지 못한 임의관리 아파트의 관리인에게 관리책임자로서의 소양을 갖추게 하여 체계적인 관리를 위해 아파트 관리 행정 및 회계, 공유시설 수리에 대한 교육을 실시하도록 함

○ 임의관리 아파트의 자치위원회 등 입주민을 대상으로 아파트 관리에 대한 기본적인 이해 및 아파트 거주에 대한 기본적인 소양교육을 지원하여 관리인을 통한 아파트 관리를 이해하고 상호간 협조할 수 있는 여건을 조성함

○ 교육참여 시에는 도 및 각 시군에서 지원하는 사업의 대상 아파트 선정에 가산점 부여 등 혜택 제공함

○ '전라북도 공동주택관리지원센터'의 교육지원팀 또는 전문가를 통한 교육 프로그램을 진행함

[표 4-2] 공동주택 종사자 법정교육 현황

교육명	법적근거	교육대상	
공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육	공동주택관리법 제70조제1항 및 동법시행규칙 제33조(배치교육)	주택관리사보 배치교육	· 주택관리사보로서 관리사무소장으로 배치된 날로부터 3개월 이내인 자 · 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사보
		주택관리사보 배치전교육	· 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사보로서 당해 연도에 주택관리사보를 취득한 자 · 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사보
		주택관리사 배치교육	· 주택관리사보로서 관리사무소장으로 근무하던 자가 주택관리사 자격을 취득한 경우 그 취득일(자격증 발급일)로부터 3개월 이내인 자 · 주택관리사로서 관리사무소장으로 배치된 날로부터 3개월 이내인 자 · 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사
		주택관리사보 휴먼보수교육	· 주택관리사보로서 배치예정일로부터 직전 5년 이내에 관리사무소장, 공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 자
		주택관리사 휴먼보수교육	· 주택관리사로서 배치예정일로부터 직전 5년 이내에 관리사무소장, 공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 자
공동주택관리 및 윤리에 관한 보수교육	공동주택관리법 제70조제3항 및 동법시행규칙 제33조(보수교육)	주택관리사(보)	· 공동주택관리법 제64조제1항에 따라 배치 받아 근무 중인 관리사무소장 · 공동주택관리법 제70조제1항 및 제2항에 따른 「공동주택관리 및 윤리에 관한 배치교육」(주택관리사(보) 법정관리교육을 받은 자
주택관리사(보) 안전점검교육	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령 제8종(안전점검의 실시 등) 및 동법시행규칙 제10조(안전점검 교육) 공동주택관리법 제33조제1항 및 동법시행령 제34조제1항9안전점검)	주택관리사(보)	· 주택관리사 또는 주택관리사보 자격을 취득하고 관리사무소장으로 배치 받았거나 배치 받고자 하는 자로서 공동주택관리법 제33조제1항에 의한 안전점검을 실시하고자 하는 자 · 16층 이상 또는 30년 이상 공동주택 근무자
시설물에 관한 안전교육	공동주택관리법 제32조제2항 및 동법시행규칙 제12조제1항	시설물 안전관리 책임자	· 공동주택관리법 제32조제1항 해당하는 시설물안전관리계획서 상에 선임된 시설물 안전관리책임자(관리직원 중 선임된 자) · 안전관리계획서는 안전관리총괄책임자(관리사무소장)와 안전관리책임자(중간관리자), 안전관리자

교육명	법적근거	교육대상	
			(관리직원)로 구분됨
관리감독자 정기안전·보건교육	산업안전보건법 제31조제1항(교육의무)	관리감독자 (관리사무소장, 관리과장등)	· 공동주택에 근무하면서 관리감독자의 지위에 있는 자
장기수선계획 수립조정교육	공동주택관리법 제29조제4항 및 동법시행규칙 제7조제4항(조정교육)	관리사무소장	· 제29조제1항 각 호에 해당하는 공동주택에 배치된 관리사무소장 -300세대 이상의 공동주택 -승강기가 설치된 공동주택 -지역난방방식의 공동주택
어린이놀이시설안전관리에 관한 교육	어린이놀이시설안전관리법 제20조 및 동법시행령 제20조(안전교육)	어린이놀이시설안전관리자	· 안전관리자가 변경된 경우 3개월 이내
승강기 안전관리자 교육	승강기시설안전관리법 제16조의2(승강기안전관리자) 및 동법시행규칙 제24조의4(승강기관리교육의 내용·기간등)	승강기안전관리자	· 선임 또는 변경일로부터 3개월 이내에 승강기안전관리원으로 통보해야하며, 선임 후 3개월 이내 승강기의 관리에 관한 교육이수
저수조위생관리교육 (수도교육)	수도법 제36조(교육) 및 동법시행령 제52조(수도시설의 관리에 관한 교육 등)	수도시설 관리자	· 교육대상자가 된 날부터 1년 이내
소방안전관리자(보조자) 법정실무교육	화재예방·소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조(특정소방대상물의 소방안전관리) 및 제41조(소방안전관리자에 대한 교육)	소방안전관리자·소방보조안전관리자	· 14일 이내 신고 및 의무교육
소방에관한안전교육	공동주택관리법 제32조제2항 및 동법시행규칙 제12조제1항	시설물 안전관리 책임자	· 시설물안전관리계획서 상에 선임된 자
방범교육	공동주택관리법 제32조제2항 및 동법시행규칙 제12조제1항	경비책임자	· 시설물안전관리계획서 상에 선임된 자
전기안전 관리자 기술교육	전기사업법 제73조의4(전기안전관리자의 교육등) 및 동법시행규칙 제46조9전기안전관리자의 교육등)	전기시설안전관리자	· 자가용전기설비가 설치된 공동주택

출처 : 대한주택관리사협회 전북도회 내부자료

2) 전문 관리인력 파견

가) 배경 및 필요성

○ 대부분 노후한 임의관리 아파트에는 행정업무 및 시설관리를 담당하는 전문인력이 배치되지 않아 아파트 유지관리에 필요한 조치가 제대로 이루어지지 않고 있음

- 관리인 1인이 관리소장, 행정 및 회계, 경비 등 모든 업무를 담당하는 사례도 있었고, 수리 및 보수가 필요한 공용부분의 고장이 발생하는 경우에는 인근의 대규모 의무관리 아파트의 기술인력에게 협조를 요청하거나 개별 건수별로 주변의 소형 보수업체를 이용하고 있음

- 아파트 관리업무가 전산화되어 있지 않는 임의관리 아파트의 경우에는 관리인이 입주민으로부터 납부되는 관리비를 수기로 장부에 기입하고 처리하는 사례로 나타남

○ 노후 임의관리 아파트의 비전문적 관리체계로 인해 관리의 투명성에 대한 문제가 제기되기도 하고, 노후 건물에 대하여 안전상 적기의 점검 및 유지관리가 수행되지 못하고 있는 상황을 나타내고 있음

○ 아파트의 전문적인 관리역량이 부족한 노후 임의관리 아파트에는 미흡한 점을 해소할 수 있는 전문 관리인력을 지원할 필요가 있음

나) 내용

○ 아파트 관리를 위한 행정 및 회계업무, 설비 및 전기 등 보수가 필요한 경우에 센터에서 관리인력을 파견하여 업무를 돕거나 보수작업을 실시함

- 지원센터의 행정지원팀과 기술지원팀에서 지원 요청이 접수된 아파트에 필요한 업무에 대한 전문인력을 파견하여 지원하도록 함

○ 지원센터에서 보유하고 있는 관리 전문인력 풀에서 요청사항에 적합한 전문인력을 파견하도록 함

- 아파트 관리를 위한 행정업무, 회계업무 등 일반업무와 승강기 안전관리, 전기 및 가스 안전관리, 소방·화재 안전관리 등의 점검과 수리에 필요한 기술인력을 지원하도록 함

다. 유지보수업무 지원

1) 안전점검 비용 지원

가) 배경 및 필요성

○ 아파트는 공동주택관리법, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법, 건축물관리법에 따라 안전점검을 실시하여야 함

- 공동주택관리법에 따라 의무관리 아파트는 매 반기에 안전점검을 실시하여하고, 임의관리 아파트는 의무사항은 아니지만 지자체장인 안전점검을 실시하는 등 안전관리를 할 수 있다고 규정되어 있음

- 임의관리 아파트라 하더라도 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 따라 3종 시설물로 지정·고시되거나 건축물관리법에 따라 5년이 경과한 연면적 3천 ㎡ 이상인 경우에는 의무적으로 안전점검을 실시하여야 함

○ 임의관리 아파트는 건축물 및 공용부분의 시설의 관리와 유지보수를 위한 수선적립금이 매우 적어 수리비용의 충당뿐만 아니라 안전점검 비용을 마련하기에 어려운 실정임

- 임의관리 아파트는 대체로 1만원 내외로 장기수선충당금을 납부·적립하고 있지만 세대수가 적은 소규모 아파트이므로 적립된 충당금 총액이 많지 않아서 안전점검 비용이 클 것으로 판단됨

○ 노후 아파트는 시간의 경과에 따라 더욱 빠르게 노후화와 불량화가 진행되면서 입주민의 안전에 위협이 될 수 있으므로 도민의 안전을 위한 공공행정으로서 안전사고 발생 이전에 사전적인 안전점검을 지원할 필요가 있음

- 특히, 노후하면서도 소규모인 임의관리 아파트에는 비교적 소득수준이 낮은 입주민이 많은 특성을 나타내므로 공공지원이 더욱 필요한 상황임

[표 4-3] 임의관리 공동주택 안전점검 관련 법령

구분	공동주택관리법	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	건축물관리법
명칭	소규모 공동주택 안전관리	정기안전점검	정기점검
규정	법 제34조 영 제95조 제8항	법 제8조, 제11조	법 제13조 제3항 영 제8조 제1항
대상	관리주체가 없는 150세대 미만 공동주택 등	실태조사에 따라 자치단체장이 지정·고시한 시설물	5년 경과된 집합건축물로서 연면적 합계 3천㎡ 이상
시행주체	자치단체의 장(위탁)	관리주체 30세대 미만 자치단체 장	소유자 또는 관리자
점검주기	비의무	3종 지정 시 의무 (C등급 : 년 2회 이상)	의무 3년 1회
과업내용	구조내력 및 안전에 관한 사항(설계도서 작성) 시설물 안전관리 계획 수립 등에 관한 사항	구조내력 및 안전에 관한 사항 등 설계도서 등 작성	조경, 공개공지의 확보 등 건폐율, 용적률, 일조 등 구조의 안전, 화재의 안전 건축설비, 에너지 등 조사
대가	1,000㎡ 미만 : 2,980천원 3,000㎡ : 3,870천원 5,000㎡ : 4,940천원 1만㎡ : 5,980천원	1,000㎡ 미만 : 2,980천원 3,000㎡ : 3,870천원 5,000㎡ : 4,940천원 1만㎡ : 5,980천원	1,000㎡ 미만 : 1,580천원 3,000㎡ : 1,580천원 5,000㎡ : 2,250천원 1만㎡ : 2,920천원
과태료	규정 없음	안전점검 미 이행 시 1천만 원 이하(법 제76조)	안전점검 미 이행 시 1천만 원 이하(법 제54조)
특징	소규모 안전관리 시행한 경우 건축물관리법·시특법에 의한 안전점검 등에 갈음 자치단체장이 소규모 공동주택 안전관리 발주 시 과업내용에 실태조사 포함하는 추세	시특법에 의한 안전점검을 한 경우 건축물관리법령에 의한 정기점검 별도 시행하여야 함(구조안전에 관한 사항 생략 가능)	건축물관리법에 의한 정기점검을 한 경우 시특법에 의한 안전점검 별도 시행하여야 함
		건축물관리법 점검주기(3년)로 맞추어 지자체장이 소규모 공동주택 안전관리로 발주한 경우 개별 법령에 갈음됨으로 예산절감 및 민원해소 기여	

출처 : 대한주택관리사협회 전북도회 내부자료

나) 내용

○ 노후한 임의관리 아파트의 안전점검 비용을 지원함

- 「전라북도 공동주택 관리 조례」 제6조 제2항 제5호에 따라 공동주택 안전점검의 비용을 지원할 수 있는 규정이 마련되어 있음

○ 많은 노후 아파트를 일시에 모두를 지원할 수 없으므로 지원대상을 선정하여 순차적으로 지원함

- 노후화 정도가 큰 순서로 지원 대상 아파트를 우선적으로 선정하되, 관리인 및 입주민을 대상으로 공동주택관리지원센터에서 실시하는 교육을 이수한 단지에 선정의 인센티브를 수여하도록 함

- 40년이 경과한 노후 임의관리 아파트는 12개 단지임

○ 지원비용(추산)

- 40년 경과한 노후 임의관리 아파트의 평균 연면적은 10,533㎡이고, 건축물관리법에 의한 정기점검을 한 경우에는 공동주택관리법에 의한 안전관리가 갈음되므로 건축물관리법에 의한 정기점검 비용을 적용하면 12개 단지(표 3-13 참조) 전체 정기점검 비용은 약 36,000천 원(3,000천원 × 12개 단지)이 소요됨

- 건축물관리법에 의한 정기점검 주기는 매3년이므로 1년 4개 단지 정기점검 비용은 12,000원임

[표 4-4] 경과 기간별 아파트 평균 연면적(㎡)

구분	10년 이하	11~20년	21~30년	31~40년	40년 초과
의무관리	75,435	61,712	48,129	34,368	24,638
임의관리	7,350	8,839	7,753	7,673	10,533

자료 : 도청 내부자료

- 31~40년 경과한 노후 임의관리 아파트는 평균 연면적이 7,673㎡이고 220개 단지이므로 전체 정기점검 비용은 약 550,000천 원(2,500천 원 × 220개 단지)가 소요됨

- 3개년으로 나누면 1년에 약 180,000천 원이 소요되는 것으로 산정됨

- 산정된 안전점검 비용을 아파트와 50% 매칭방식으로 계산하면 연간 지원예산은 90,000천 원이 됨

2) 대형공사 공동발주 지원

가) 배경 및 필요성

○ 노후 아파트는 공용부분 설비의 노후 및 기능불량이 발생하는데 이를 유지관리에는 상당한 비용이 소요됨

- 그러나, 소규모 아파트에서는 노후 설비의 유지관리에 소요되는 비용을 충당할 충분한 수선적립금이 준비되어 있지 않음

○ 소규모 아파트는 단지 내의 일부 바닥 포장공사 등 작업규모가 크지 않은 공사는 규모의 비경제로 인해 추진에 어려움이 있음

○ 아파트 단지 내의 수목의 전지작업을 통해 발생되는 전지목의 처리문제는 단지마다 어려움을 겪고 있는 사항임

나) 내용

○ 아파트 유지관리에 필요한 대형 보수장비를 일괄적으로 임대하여 노후 소규모 아파트에서 이용할 수 있도록 지원함

- 하수관로 준설 장비와 같이 개별 소규모 아파트에서 구비하거나 임대하기 어려운 대형 보수장비 이용에 필요한 비용을 지원함

- 읍면동 단위로 하수관로 준설 작업이 필요한 노후 아파트의 수요를 파악하고, 공동으로 작업을 진행함으로써 소규모 노후 아파트의 시설을 정비하도록 지원함

- 동두천시 하수관로 준설의 경우, 준설연장 5,456m의 작업으로 6,230만 원의 사업비가 투입(동두천시청 홈페이지, 동두천 Story, 보도자료, 하수관로 준설공사 완료, 2022.5.31. 접속)됨

출처 : 동두천시청(https://www.ddc.go.kr/), 보도자료

[그림 4-6] 그림 87 하수관로 준설공사 장비

○ 개별 노후 아파트의 소규모 공사를 다수의 아파트 단지가 공동사업으로 추진할 수 있도록 공동사업을 추진함

- 단지 내 도로 및 시멘트 포장이 필요한 경우에 소규모 아파트에서 필요로 하는 소량의 콘크리트가 필요하지만 대부분 대량으로 공급되고 있음
- 단지 내 바닥 포장공사가 필요한 아파트가 수요를 파악하여 공동으로 구매 및 공사작업을 지원함

○ 노후 소규모 아파트는 단지마다 수목 전지작업 후에 발생되는 전지목의 일괄수거를 지원함

- 노후 소규모 아파트에는 전지목을 보관할 수 있는 여유공간이 거의 없고, 전지목을 처리할 수 있는 방법도 존재하지 않으므로 이를 처리하는데 곤란을 겪고 있음
- 전지목 처리에 어려움을 겪는 노후 아파트를 대상으로 전지목의 일괄수거 지원사업을 실시함
- 수거된 전지목을 목재펠릿 제작 등 목재를 활용하는 업체와의 연계를 통해 전지목의 처리방안을 모색할 수 있을 것임

○ 지원센터를 통해 공동작업이 필요한 공사에 대한 수요를 파악하고 시군별로 공사를 수행 후 공사비용에 대하여 지원함

라. 공동체활동 지원

1) 공동체활동 프로그램 지원

가) 배경 및 필요성

○ 아파트에는 다수의 세대가 동일 공간을 주거환경으로 공유하면서 생활하고 있고, 최근에는 주민주도의 생활환경 개선뿐만 아니라 공동체 활동으로 다양한 부분에서 공동의 목적을 추구하고 있음

○ 노후 아파트는 공동체 활동이 거의 이루어지지 않고 있고, 공동체 활동의 물리적 기반인 주민공동시설이 충분히 마련되어 있지 않는 상황임

○ 아파트의 공동체 활동은 임의관리 아파트의 관리주체로서 입주민들이 아파트 관리에 관심을 갖게 하는 원동력이 될 수 있으므로 노후 아파트의 공동체를 조직하고 활성화에 대한 지원이 필요함

나) 내용

○ 노후 아파트에서 주민 공동체를 조직하고 공동체 활동을 시작하고 유지할 수 있도록 프로그램을 지원하는 사업을 추진함

- 공동체 활동 프로그램을 지원하는 공모사업을 통해 공동체 활동에 필요한 비용을 시군과 매칭 방식으로 지원하도록 함
- 취미활동 등에 전문적 기술을 제공한 전문가를 연결시켜주는 지원사업을 병행하여 추진함

○ 주민이 공동체를 구성하고 주민이 원하는 내용으로 공동체 활동에 대한 계획서를 제안 받고 평가를 통해 지원대상을 선정

- 주민의 취미 활동을 통한 단순 화합, 취미활동을 통한 능력 계발, 주민들 간 아이보육 및 돌봄, 지역봉사활동 등
- 공동체 모임의 규모에 따라 모임 당 1~5백만 원의 사업비를 지원(도 및 시군 5:5 매칭방식 지원)하고, 사업기간 종료 후에는 활동내역 및 성과에 대한 확인절차를 가지도록 함

[표 4-5] 공동주택 공동체 활성화 지원 사업 현황

지역		사업명	대상	사업내용
서울	성동	공동주택 공동체 활성화 공모사업	공동주택	단지별 특성에 맞는 사업 발굴(통학로 벽화그리기 사업 등)
	동대문	아파트 공동체 활성화 공모사업	아파트	소통 및 주민화합, 친환경 실천 및 체험, 취미와 창업, 교육과 보육, 건강과 운동, 이웃돕기 및 사회봉사
	성북	아파트 공동체 활성화 사업	아파트	주민화합, 친환경생활, 취미·교양, 이웃돕기·사회봉사 분야
	은평	공동주택 공동체 활성화 사업	공동주택	입주민 간 갈등예방 및 소통·교류의 장 마련을 통해 아파트 각 단지마다 개성 있는 활동을 진행하고, 동행과 상생의 주거문화 조성을 위한 사업이 추진될 수 있도록 지원
	양천	공동주택 공동체 활성화 공모사업	공동주택	소통·주민화합 분야(주민축제, 품앗이 및 문화교류 등), 친환경 실천·체험(녹색장터, 텃밭 가꾸기, 생태체험 등), 취미·창업(취미교실, 주부교육 등), 교육·보육(공동육아, 공부방 등), 건강·운동(걷기 및 자전거, 치매예방 등), 이웃돕기·사회봉사(봉사활동, 재능기부 등)
	금천	공동주택 공동체 활성화 사업	공동주택	친환경 실천·체험, 소통·주민 화합, 취미·창업 등 6개 주제의 '자유 공모'와 '문화 프로그램 공모'
	동작	공동주택 공동체 활성화 지원사업	공동주택	공동체 활성화 사업(친환경 제품 만들기, 주민축제, 공동육아, 운동 등으로 구성된 프로그램), 공간조성사업(단지 내 유휴공간을 활용해 도서관, 운동시설 등 커뮤니티 공간을 만드는데 필요한 리모델링, 시설비 등을 지원)
	관악	공동주택 공동체 활성화 공모사업	공동주택	소통 및 주민화합, 친환경 실천 및 체험, 취미 및 창업, 교육 및 보육, 건강 및 운동, 이웃돕기 및 사회 봉사 분야 등
부산	부산	공동주택 공동체 활성화 공모사업	공동주택	친환경 실천·체험, 소통·주민화합, 취미·창업, 교육·보육, 건강·운동, 이웃돕기·사회봉사
대구	북구	공동주택 공동체 활성화 사업	의무관리대상 공동주택	주민갈등해소사업, 관리비절감사업, 재난 대응 및 안전 관련 사업, 교육·웰빙사업, 친환경·녹색사업, 마을소통사업 등
경기	성남	공동주택 공동체 활성화 사업	공동주택	한마을 축제, 단지 가꾸기 봉사활동, 어린이 영화상영, 이웃 주민간에 소통으로 주민화합을 위한 강좌 사업 등
	수원	공동주택 공동체 활성화 지원사업	20세대 이상 공동주택	주민소통 사업(대화방(토론방), 공동육아방·공동빨래방, 홈페이지·스마트폰 앱 구축 등), 투명한 관리를 위한 사업(입주자 대표회의 생중계 시스템 구축 등), 에너지 절감을 통한 관리비 내리기 사업, 주민갈등 해소 사업(소통함 설치 등), 그 밖에 공동체 활성화를 위한 시스템 구축 사업 등
전북	전주	아파트공동체 지원	아파트	아파트 주민소통을 위한 사업 추진, 공동체별로 공동체 현장활동가를 연계해 현장방문 컨설팅을 진행하고, 공동체 주민학교 프로그램을 운영하는 등 공동체 회원들의 역량강화 추진
	군산	공동주택 공동체 활성화 지원 사업	공동주택	공동주택 공동체 활성화 사업(텃밭 바꾸기, 한마을잔치, 공동육아, 친환경제품 만들기 등), 공동주택 커뮤니티 시설 보수
	고창	공동주택 공동체 활성화사업	20세대 이상 공동주택	꽃밭 또는 텃밭 등 단지 가꾸기, 친환경 제품 만들기, 갈등해소 프로그램 등
경남	김해	공동주택 공동체 활성화 공모사업	의무관리 공동주택	환경 보호의 방법으로 에너지절약 교육, 친환경 제품 만들기, 녹색장터와 입주민 화합과 소통의 방법으로 주민축제, 공동육아, 사회봉사, 운동, 취미교실

출처 : 오병록 외(2021). p.89

2) 공동체활동 공간 조성

가) 배경 및 필요성

○ 노후 아파트일수록 단지 내 입주민을 위한 복리시설이 마련되지 않은 것으로 나타남

- 특히, 최근의 공동체가 강조되면서 공동체 활동을 위한 공간으로서 커뮤니티실이 노후 아파트에 설치된 경우가 매우 적고, 또한 휴게실과 보육시설 역시 노후 아파트에는 부족한 것으로 조사됨

○ 입주자 특성과 상충되는 복리시설이 설치되어 있는 사례가 나타남

- 노후 아파트에는 고령자 입주비율이 상대적으로 높고 어린아이들이 매우 적은데 아파트가 오래 전에 건설됨에 따라 당시의 기준에 따라 어린이놀이터가 조성되어 있지만 이용자가 없어 낡은 상태로 방치되어 있으며 다른 용도로 이용되지도 않고 있는 사례가 조사됨

○ 아파트 입주자의 연령 등 주민의 특성과 수요를 고려한 주민공동시설 및 공동체 공간을 조성하는 것이 필요함

나) 내용

○ 아파트의 관리에 관심을 유도하고 주민공동체 활동을 활성화시키기 위한 여건을 갖추기 위해 공동체 활동공간을 조성하는 사업을 추진함

- 노후 아파트에서 부족한 것으로 조사되었고 공동체 활동을 위한 공간으로 활용할 수 있는 커뮤니티실 또는 휴게실 등의 주민공동시설을 마련하도록 지원함

- 노후 아파트는 저밀도 용적률로 단지가 개발된 경우가 많아 단지 내에 여유부지를 활용하고, 저렴하고 쉽게 설치가 가능한 컨테이너형 공간으로 조성하는 것을 기준으로 비용을 지원함

○ 노후 아파트에는 공동체 활동이 미흡하므로 단계적으로 지원사업을 확대 추진함

- 1단계 : 5개 아파트 시범사업 추진으로 총 사업비 5천만 원 소요(사업비는 도와 시군이 5:5 매칭 방식으로 확보)

- 1천만 원 가량의 컨테이너형 커뮤니티실 설치 비용 지원(바닥 전기온돌판넬, 세면기, 양변기, 전기온수기, 싱크대 등 내부 기능 구비)

- 2단계 : 10개 아파트 추진 후 지속적으로 사업물량 확대

제5장

결론

1. 연구 종합
2. 정책 제언

제5장 결론

1. 연구 종합

가. 노후 아파트 관리의 필요성

○ 주택의 양적 공급과 함께 양호한 주거환경에 대한 수요가 높아지는 상황에서 전북의 공동주택 노후화는 전국에 비해 높은 상황임

○ 「공동주택관리법」의 기준에 적합한 공동주택은 관리주체가 명확하여 비교적 양호한 관리가 이루어지고 있으나 그 외의 소규모 공동주택은 관리주체의 부재로 노후화 불량화가 더욱 급속하게 진행되고 있음

○ 아파트는 단순한 거주 공간을 넘어 육아와 돌봄, 문화, 여가가 이루어지는 커뮤니티공간으로서 역할이 부각되고 있음

○ 전라북도의 노후 아파트에 대한 전반적인 실태를 파악하고 노후화에 따른 문제점을 도출하여 정책적 지원을 통한 관리방안을 모색하고자 함

- 이를 위해 연구 대상을 2021년 기준 30년이 경과한 노후 아파트로 한정하고 현장조사와 관리인 인터뷰를 통해 관리 실태를 파악함

나. 노후 공동주택 관련 정책 동향

○ 전면철거 방식의 재건축 사업이 많은 사회적 부작용을 낳으면서 건축법을 개정하여 공동주택의 '리모델링'이 가능하게 되었으며 수도권을 중심으로 사업이 추진됨

○ 2017년 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」이 제정됨에 따라 법의 사각지대에 있던 1만㎡미만, 200세대 미만의 소규모 공동주택도 신축할 수 있게 되었음

○ 「공동주택관리법」에 의한 의무관리 대상이 아닌 공동주택은 모두 「집합건물법」에 근거하여 관리가 이루어지며 관리단의 자치규약과 의결권 행사가 주요 내용임

○ 공동주택 관리와 관련한 조례는 전주, 익산, 정읍을 제외하고는 공동주택 관리 지원을 중점으로 삼고 있으며 전주가 소규모 공동주택 관리를 위한 조례를 별도로 수립하여 활용하고 있음

○ 정부 지원사업으로는 '주택도시기금 주거환경개선주택자금대출' 사업이 있으며 무주와 장수를 제외한 12개 시군에서 노후·소규모 주택 정비사업을 추진하고 있음

다. 노후 아파트 현황

1) 주택현황

○ 전북의 아파트 거주 비율은 전국보다 낮지만 지방광역도 평균보다는 높은 비율을 나타내었으며 시군별 아파트 비중은 13.3%에서부터 80.9%까지 매우 큰 편차를 보임

○ 전라북도 단지 규모는 20세대 이상 100세대 미만 규모가 34.0%(528단지)로 가장 많으며 다음으로는 100세대 이상 300세대 미만 규모가 22.7%(353단지) 순을 보임

○ 전북은 전국에 비하여 아파트의 노후화 정도가 상대적으로 높으며 그 중 관리가 필요한 노후 아파트(20년 이상 30년 미만)의 비율이 가장 높은 것으로 나타남

○ 50세대 미만으로 규모가 가장 작은 소규모 아파트의 비중은 150개, 30.2%를 차지하고 있으며 전주가 47개, 9.5%, 군산 28개, 5.6%, 익산 22개, 4.4% 순을 보임

○ 임의관리 아파트는 20년 이상 경과되어 노후 비율이 76.1%로서 의무관리 아파트의 53.2% 보다 상대적으로 노후 정도가 심각한 상태로 나타남

2) 노후 아파트 현황

○ 인구규모가 큰 도시지역을 중심으로 노후 아파트 비율이 높으며 익산, 고창, 남원, 전주, 정읍의 아파트 과반 이상이 노후 한 것으로 나타남

○ 전라북도에서 노후 아파트에 거주하는 세대는 237,446세대로서 아파트 전체 세대수의 55.2%에 해당하고 노후 아파트에 거주하는 세대수 비율이 가장 높은 지역은 남원 69.6%, 정읍 66.4%, 익산 63.9% 순을 보임

○ 임의관리 아파트 중 30년 이상 경과된 노후 아파트는 276개, 55.5%를 나타내 절반 이상의 비율을 보였으며 40년 이상 노후 한 임의관리 아파트는 전주, 군산, 익산, 3개 지역에 위치하고 있음

○ 의무관리 아파트에서 노인정, 어린이놀이터, 자전거보관소의 설치 비율은 각 93.1%, 94.9%, 92.1%로 대부분 설치되어 있는 반면, 임의관리 아파트는 21.6%, 22.1%, 24.8%로 의무관리 아파트 설치 비율의 절반에도 못 미치는 실정으로 나타남. 임의관리 아파트 중 1990년대 신축된 아파트에 커뮤니티시설이 부족함

3) 아파트 관리 현황

○ 의무, 시군, 노후도, 관리형태 4개 요소를 반영하여 사례조사 대상을 선정하였으며 현장조사를 실시함

○ 의무관리 아파트는 주민의결기구의 합의에 따라 관리형태를 결정하고 필요에 따라 경비, 관리, 설비 인력을 채용하고 있으며 커뮤니티활동에 있어 높은 주민의 적극성을 확인함.

○ 50세대 미만 소규모 임의관리 아파트에서는 관리원 1명이 아파트 관리 전반을 책임지고 있으며 관리인력 부족으로 계단청소, 실내소독이 방치되고 있는 사례가 조사됨

○ 노인 거주 비율이 높아 노인을 위한 시설교체의 요구가 높으며 문제 해결 능력이 높지 않아 많은 부분을 지자체 지원사업에 의존하고 있는 실정임. 지자체 사업에 선정되었다 하더라도 자부담이 해결되지 않아 사업을 포기한 사례가 발견됨

○ 임의관리 아파트는 소규모 공사를 시행하는 업자를 찾을 수 없는 어려움이 공통적으로 있으며 추가적으로 전문 지식을 갖추지 못해 문재 해결 과정에 많은 시간과 노력이 소비되고 있음

라. 노후 아파트 관리 방안

○ 현황조사를 통해 분석된 노후 아파트 관리에 대한 정책적 과제는 아파트의 노후화로 유지보수 및 관리가 필요하고, 임의관리 아파트는 관리주체가 부재함에 따라 전문적인 관리가 이루어지지 못하고 있으며 입주민 공동체를 위한 활동과 공간이 부족하다는 것임

○ 노후 아파트 관리상의 과제를 위해서는 관리체계를 구축하고 전문적인 관리인력을 지원하여 관리업무를 도우며 노후 아파트의 규모 상 한계로 독자적으로 해결이 어려운 부분의 유지보수를 지원하고 공동체 활동을 지원하는 정책방향을 제시함

○ 노후 아파트 관리 방향으로서 첫째, 관리체계 구축을 위해서 전라북도 공동주택관리지원센터를 설치하고 운영하여 노후 공동주택 관리의 컨트롤타워로서 정보관리 지원업무를 수행하고, 실태조사를 실시하여 도내 공동주택에 대한 정확한 현황과 관리 실태를 파악하고 조사내용을 체계적으로 관리하기 위해 관리 정보체계를 구축하며 노후 임의관리 아파트의 관리 지원을 위해 노후 아파트의 집단적 관리와 대규모 의무관리 아파트와 짝을 이뤄 관리의 협조를 받는 그룹핑 및 커플링 관리 지원을 제안함

○ 둘째, 관리 주체의 부제로 인한 문제 해결을 위해 관리인력을 지원하기 위해 관리인력을 교육하고 전문 관리인력을 파견하는 지원사업을 제시함

○ 셋째, 노후 임의관리 아파트가 가지는 규모의 비경제성을 극복하는 유지보수 지원을 위해서는 안전점검 비용을 지원하고 대형 보수장비가 필요한 대형공사를 공동으로 발주하는 지원을 제안함

○ 넷째, 아파트 관리주체 육성 및 공동체 활동을 활성화하기 위해 공동체 활동 프로그램과 공동체 활동 공간을 조성하는 지원 방안을 제안함

2. 정책 제언

가. 노후 아파트 관리의 지자체 역할 강화

○ 노후 아파트는 그동안 민간영역에 맡겨져 부동산시장에서 자발적으로 수리되거나 철거 후에 새로운 신축 아파트를 건설하여 주거지의 개선이 이루어져 왔음

- 아파트 단지의 규모가 크거나 주변의 입지조건이 교통인프라, 공원·녹지, 학교, 상권 등과 유리한 경우에는 입주민과 건설사에 의한 민간사업으로 재건축되어 기존의 노후하고 불량한 주거지가 쾌적하고 양호한 곳으로 전환되었음

○ 그러나 부동산시장에서 이용가치가 낮거나 재산가치의 상승 가능성이 낮은 소규모 아파트 단지이거나 입지조건이 불리한 아파트는 사업성의 부재로 민간개발로부터 소외되면서 더욱 노후화되고 불량화 되었음

○ 특히, 아파트는 단독주택과 달리 다수의 세대가 함께 공간을 공유하면서 거주하는 주택이기 때문에 노후화 또는 불량화에 따른 피해는 많은 입주자가 받게 되고, 이러한 노후 아파트가 도시 내에서 다수가 방치된다면 도시 전체의 쇠퇴로 이어질 수 있음

- 단독주택지에서의 증가하는 빈집이 동네에 전반적인 주거환경에 부정적인 영향을 주듯이, 최근에는 노후 아파트에도 빈집이 증가하면서 아파트 전체의 분위기를 저해하고 있음

○ 도시의 발전과 주민의 안정적인 주거환경 조성을 위해 노후 아파트 특히, 고령자 입주민 비율이 높고 사회적으로 취약계층이 상대적으로 많이 거주하고 있는 노후 소규모 아파트에 대한 지자체의 적극적인 정책적 지원이 필요한 시점임

○ 노후 아파트의 주거환경을 개선에 대한 컨트롤타워 역할을 하는 '전라북도 공동주택관리지원센터'를 설치하여 센터를 중심으로 '공동주택 실태조사'와 '공동주택 관리 정보체계 구축'을 통하여 지자체와 함께 노후 공동주택 관리 체계를 갖추어야 함

○ 또한, 자체적인 유지보수 및 관리를 위한 비용마련에 한계가 있는 노후 소규모 아파트에는 의무적으로 수행해야 하는 안전점검 비용을 지원하고 하수관로 준설장비와 같이 임차가격이 높거나 대규모로만 물량을 제공하는 시멘트바닥 포장공사 등은 여러 아파트 단지가 공동구매 방식으로 이용할 수 있도록 지원되어야 함

나. 노후 아파트 입주민의 자발적인 관리 역량 강화 지원

○ 노후 아파트에는 고령자의 거주비율이 높고 상대적으로 취약계층의 거주비율이 높고, 특히 소규모 아파트는 자체적인 관리 역량이 낮을 수밖에 없으므로 주거환경 개선과 유지를 위해 다양한 지원의 방안을 검토하고 시행하는 것이 필요함

- 일부 노후 임의관리 아파트에서는 관리인 1인이 관리소장, 회계·경리 업무, 설비 점검 및 보수 업무, 경비 업무까지 모든 업무를 담당하고 있고, 또다른 아파트에서는 관리비 처리 등 경리업무를 장부에 수기로 기입하는 방식으로 관리되고 있었음

- 업무의 체계화되어 있지 않고 또한 정보의 전산화가 구축되지 않기 때문에 관리업무의 투명성에 대한 불신이 생길 수 있어 갈등이 발생할 소지가 충분한 실정임

○ 그러나, 도내의 수많은 노후 아파트를 도 및 시군의 예산을 투입하여 계속해서 지원하기에는 한계가 있으므로 지자체의 지원을 토대로 아파트 입주자가 스스로 관리할 수 있는 역량을 키워주는 지원이 무엇보다 필요할 것으로 보임

○ 의무관리 대상이 아닌 소규모 아파트에서도 관리의 여부에 따라 아파트 건축물 자체뿐만 아니라 단지 내 입주민의 주거환경에 큰 차이가 있음을 인식시키고 소규모 아파트에서도 의무관리 아파트와 유사하게 관리가 될 수 있도록 지원과 유도가 동시에 추진되어야 할 것임

○ 소규모 아파트에 근무하는 주택관리 및 전기·시설·회계 등 자격증을 소지하지 않은 관리인에 대하여 아파트 관리 및 유지보수를 위한 전문기술 및 기능 등 '관리인력 교육'을 실시하거나 '전문 관리인력 파견'을 통하여 아파트 관리인력의 관리 역량을 강화할 필요가 있음

○ 아파트 입주민들의 공동체 활성화를 위해 '공동체 활동 프로그램 지원'과 '공동체 활동공간 조성'을 지원함으로써 활성화된 공동체가 아파트 관리의 주체로서 역할까지 연계될 수 있도록 유도하여야 함

- 관리주체를 구성하여 관리하는 소규모 아파트에 대해서 지자체 지원 공모사업의 선정 평가에서 가산점을 부여하는 방법 등을 통하여 자발적인 관리를 유도할 수 있음

참 고 문 헌
REFERENCE

강은택. (2019). 공동주택 관리의 사각지대 현황 및 개선 방안. 한국주택관리연구원 세미나 자료.

곽도. (2021). 인천광역시 공동주택관리지원센터 발전방향. 공동주택관리지원센터 설립을 위한 정책토론회 발표자료.

김예성. (2020). 노후건축물 현황과 향후과제. NARS 현안분석. 국회입법조사처.

김준환. (2019). 소규모 공동주택 관리제도 개선 방안. 한국주택관리연구원 세미나 자료.

대한주택공사. (1996). 재건축사업의 문제점과 개선방안에 관한 연구.

맹다미, 김인희, 허자연, 이보경 & 임재욱. (2018). 서울시 공동주택 리모델링 사업의 쟁점과 정책방향. 서울연구원.

봉인식 & 최혜진. (2019), 공동주택관리 지원기구 운영 실태와 시사점, 경기연구원.

신동우. (2021). 고령화 보다 심각한 공동주택의 노후화와 그 해법. 2021 부동산정책 포럼 (2021.6.24.).

소성규 & 고병철. (2017). 소규모 노후 공동주택의 지원 및 관리를 위한 법제도 개선방안. 집합건물법학. 제22집. 한국집합건물법학회.

양승희. (2021). 대전시 노후 공동주택의 합리적 관리방안 연구. 대전세종연구원.

오정석. (2108). 주택관리사의 공적역할 제고 방안. 한국주택관리연구원 세미나 자료.

오병록. (2020). 익산시 노후 공동주택 개선방향 연구용역. 익산시의회.

이삼수. (2019). 노후주거단지와 주변지역 연계재생 방안. 토지주택연구원.

이석제, 주관수, 조건희, 이현경, 이종석, 황종철 & 장준우. (2021). 장기수선충당금의 효율적 관리 및 운영 방안 연구, 토지주택연구원.

이성룡, 이외희 & 이지은. (2016), 경기도 노후 택지개발지구 관리 방안, 경기연구원.

임정민, 이영환, 백혜선, 박성식, 김홍주, 신병흔 & 박윤재. (2020). 중소도시 노후 공동주택 실태 및 재생방향. 토지주택연구원.

장윤배. (2017). 경기도 노후지역 맞춤형 정비사업의 활성화 방안. 경기연구원.

장경석. (2014). 도시 내 공동주택 노후화에 따른 정책적 과제. 국회입법조사처.

전라북도. (2021). 2030 전라북도 주거종합계획.

정형철. (2020). 소규모 공동주택관리의 개선 및 지원방안. 국회 세미나 자료.

주관수, 이의중, 조재성 & 유원석. (2016). 소규모 공동주택단지 관리모델 개발 연구. 토지주택연구원.

차창진 & 윤효진. (2019). 소규모 공동주택의 유지관리제도 개선방안 연구. 한국퍼실리티매니지먼트학회논문집. 14(1). 한국퍼실리티매니지먼트학회.

채성주. (2019). 소규모 공동주택단지 관리 특성. 충북연구원.

천현숙. (2013). 공동주택 커뮤니티 활성화 지원과 평가 방안. 국토연구원.

천현숙, 이길제 & 김정인. (2018). 일본 공동주택 관리지원 정책 및 맨션관리센터 운영사례. 국토. 제437호. 국토연구원.

최민수. (2020). 노후 주택의 개·보수 및 리모델링 지원 정책 연구, 한국건설산업연구원.

한수경, 성은영 & 이세진. (2021). 인구감소시대 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구. 건축공간연구원.

공동주택관리 정보시스템. (http://www.k-apt.go.kr/).

SUMMARY

A Study on the Management of Aged Multi-Family Housing in Jeollabuk-do : Focusing on Aged Apartments

Pyongrok Oh · Jina Bae

1. Study Objectives and Method

○ The purpose of this study is to present policy alternatives by identifying the current situation and management status of aged apartments such as 'small-scale multi-family housing' in blind spots of management as they are excluded from the [Multi-Family Housing Management Act] despite the aging of buildings, facilities, and equipment of the apartments.

○ Aged apartments account for 49.8% of all apartments in Jeollabuk-do, South Korea and the number of households living in them accounts for 54.6% of the total households. Among the non-obligation management apartments, which account for 40.3% of entire apartments in this region, 76.1% of those apartments are older than twenty years which is higher than that of compulsory management apartments of 53.1%. Therefore, a systematic management is required for those aged apartments.

○ In addition, the older apartments, the lower the rate of installation of welfare facilities, especially community activities are insufficient due to the high percentage of residents without community spaces.

○ In order to investigate the current status of aged apartments in Jeollabuk-do, statistical data from Statistics Korea and Jeollabuk-do were analyzed to determine the current status, and related policy trends and literature on previous research were reviewed to derive implications.

○ Types of apartments were classified according to the type of mandated management (compulsory or non-compulsory), region (city or county), age since completion (twenty to thirty-nine years or over forty years), and management contract types (contracted, self-managed, etc.) to understand the status of aged and management status. From March 23rd to April 12th, the physical aged status of the apartments was investigated by visiting each type of apartment, and interviews were conducted with the management managers on the actual condition of apartment management.

○ Through consultation with related experts, the actual condition of aged apartments, and the support system and policy measures necessary for the management of aged apartments are sought.

2. Conclusion and Policy Suggestion

○ Analysis of the current status from data and management status based on field surveys led to problems such as aging of facilities, lack of management workforce, lack of professional management system, and lack of community space in aged apartments.

○ In order to solve those problems according to the management status of aged apartments, the management system establishment, manpower support, management support, and community activity support are proposed as the policy direction, and policy proposals are presented.

○ To establish an aged apartment management system, the 'Jeollabuk-do Province Multi-Family Housing Management Support Center' is proposed to be installed and operated for non-compulsory management apartments that lack systematic and professional management workforce. This center will provide management workforce, technical support, trainings, and counseling services.

○ A survey and management information system for aged apartments are need to be established to understand the exact status of management. Also, for a practical, systematic, and professional management support system, the 'Grouping/Coupling

Management Support' is suggested to be implemented by grouping non-compulsory management apartments within a certain area or by pairing non-compulsory management apartments with adjacent compulsory management apartments.

○ To support professional management personnel, a policy is proposed to provide trainings on management expertise and skills for those management workforces without professional qualifications such as housing management certification. Consulting on administrative and technical management difficulties in managing aged apartments can be provided by dispatching professional management personnel.

○ In order to provide practical support for the management of aged apartments, the costs of safety inspection should be subsidized for non-compulsory management apartments that do not have sufficient repair reserves. A support system is recommended to allow apartments in need of construction to jointly place orders for a large-scale construction or lease of large-scale construction equipment, which is difficult for aged, small-scale apartments to independently order.

○ Lastly, programs should be provided to organize, nurture, and activate the community in order to support the development of aged apartment management and the revitalization of the community. The establishment of community facilities should be supported as an activity space for sustainable community activities.

Key Words Multi-Family housing, Housing management, Aged apartments

정책연구 2022-16

전라북도 노후 공동주택 관리 방안
: 노후 아파트를 중심으로

발 행 인 | 권 혁 남
발 행 일 | 2022년 6월 30일
발 행 처 | 전북연구원
55068 전북 전주 완산구 콩쥐팥쥐로 1696
전화: (063)280-7100 팩스: (063)286-9206

ISBN 978-89-6612-395-7 93530

본 출판물의 판권은 전북연구원에 속합니다.

OPEN
출처표시 상업용금지 변경금지
공공누리 공공저작물 자유이용허락

jthink 전북연구원

55068 전라북도 전주시 완산구 콩쥐팥쥐로 1696
Tel 063. 280. 7100
Fax 063. 286. 9206

www.jthink.kr

93530
9 788966 123957
ISBN 978-89-6612-395-7