

POLICY BRIEF 2022

2022. 12. vol.61

2022
정책브리프

전라북도 노후
공동주택 관리 방안
- 노후 아파트를 중심으로 -

※ 이 자료는 정책과제로 수행한
"전라북도 노후 공동주택 관리 방안
(노후 아파트를 중심으로)"
일부를 재구성하여 작성하였음

www.jthink.kr

연구책임 | 오병록 연구위원
연구진 | 배진아 전문연구원

1. 전라북도 노후 공동주택 관리의 필요성

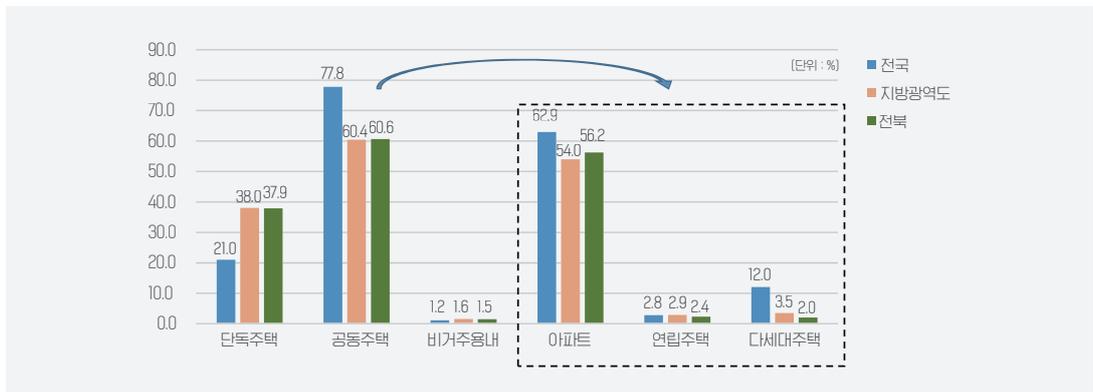
- ✓ 양호한 주거환경에 대한 수요는 높아지고 있는 반면, 전북의 공동주택 노후 정도가 상대적으로 높은 상태이고, 특히 적극적인 관리가 필요한, 건설 후 20년 이상 30년 미만 경과된 노후 아파트의 비율이 높은 상황임
- ✓ 공동주택단지의 주거동과 각종 설비의 노후에도 불구하고 「공동주택관리법」에 따라 의무관리 대상에서 제외되어 관리주체가 부재한 ‘소규모 공동주택’의 노후화 및 불량화는 더욱 급속하게 진행될 것임
- ✓ 최근에는 공동주택이 주거공간만이 아닌 커뮤니티 공간으로서의 역할이 부각되고 있으나 오래전에 건설된 노후 공동주택은 커뮤니티 시설의 공급이 충분하지 못하여 공동주택 관리 주체로 참여할 수도 있는 주민공동체의 활동이 저조한 실정임
- ✓ 전북 노후 공동주택의 노후 현황 및 관리 실태를 파악하여 공동주택 입주민의 주거환경의 질을 제고시키기 위한 정책적 관리방안을 모색하고자 함

2. 전라북도 노후 공동주택 관리 현황

1) 노후 현황

- ✓ 전북의 주택유형 중 아파트 비율은 지방광역도¹⁾ 평균에 비하여 높은 수준이고, 이에 따라 아파트에 거주하는 인구비율도 높음(전북 56.0%, 지방광역도 54.0%)

[그림1] 주택유형별 주택수 비율

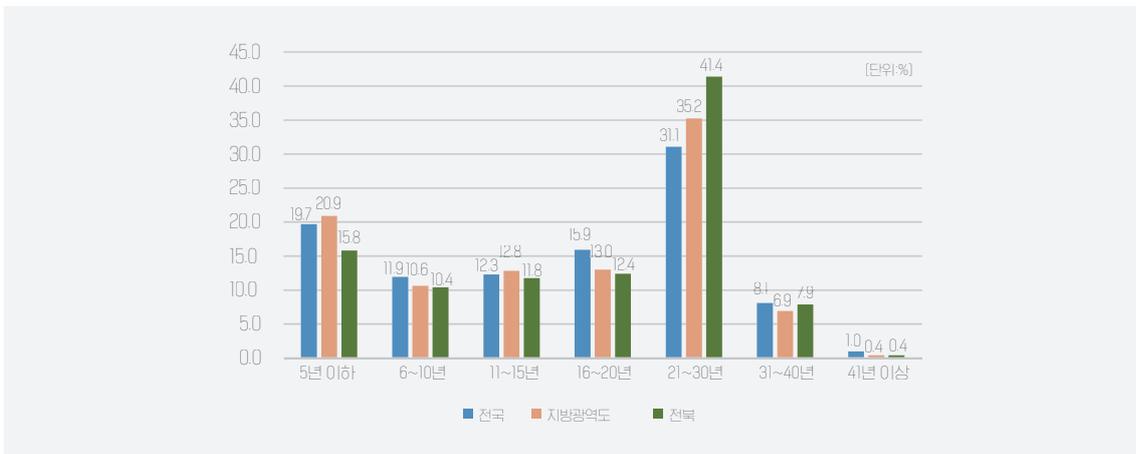


출처: 국가통계포털(<https://kosis.kr>), 주택의 종류별 주택(2020)

¹⁾ 수도권인 경기도를 제외한 지방의 광역자치단체인 강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도, 제주도를 의미함

- 전북은 주택의 노후 정도가 상대적으로 높는데, 2020년 기준 전북 전체 주택의 노후(20년 이상 경과 기준) 비율은 59.3%로서 전국 47.2% 및 지방광역도 53.7%보다 높고, 공동주택은 전북 49.6%로서 전국 40.1%, 지방광역도 42.6%보다 높으며 아파트만 보더라도 전북 49.8%, 전국 40.3%, 지방광역도 41.8%로서 전북이 지방광역도에 비해 8.0%p 더 높음. 특히, 지속적인 노후화 방지를 위해 유지관리가 필요한 21~30년 된 공동주택 비율이 높은 편임.

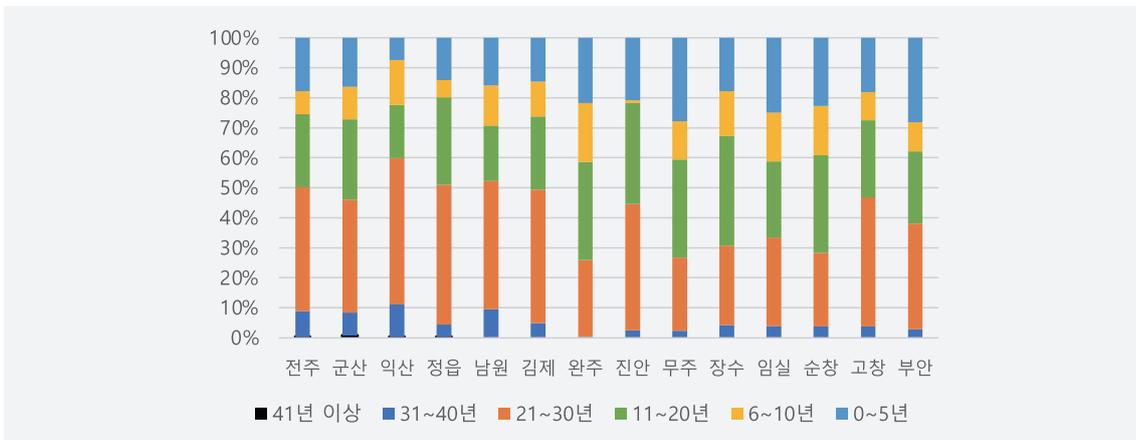
[그림2] 건축경과 기간별 공동주택 비율



출처: 국가통계포털(<https://kosis.kr>), 주택의 종류별 건축연도별 주택(2020)

- 노후 공동주택 현황을 시군별로 살펴보면, 익산이 59.8%이고, 전주, 정읍, 남원에서 50% 이상의 비율을 차지하고 있는데, 시 지역에서는 21~30년 경과한 공동주택 비율이 가장 높지만 완주, 진안, 무주, 장수, 순창의 군 지역에서는 11~20년 경과한 공동주택 비율이 가장 높다는 차이가 있음

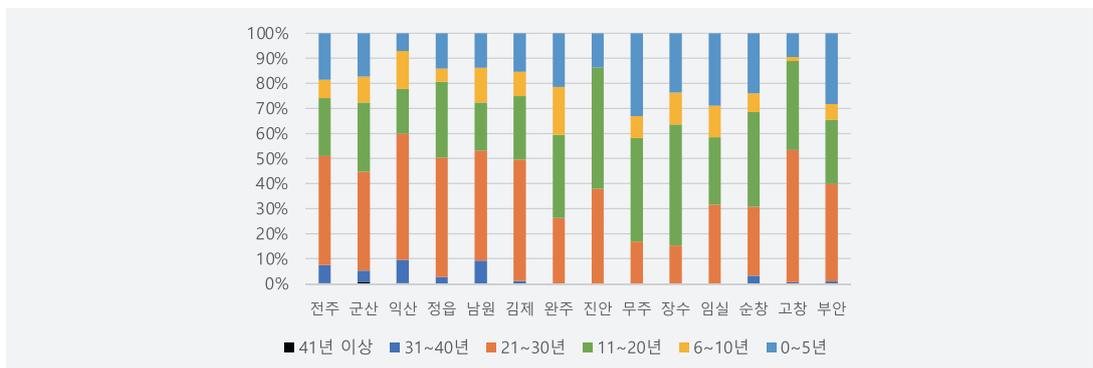
[그림3] 공동주택 노후 기간별 주택 수 비율



자료: 국가통계포털(<https://kosis.kr>), 주택의 종류 연면적 및 건축연도별 주택 시군구(2020)

- ✓ 아파트만을 대상으로 보면, 노후주택이 가장 많은 지역은 익산으로서 59.9%에 달하고 고창 53.4%, 남원 53.2%, 전주 51.0%, 정읍 50.3% 등 도시지역을 중심으로 과반 이상의 아파트가 노후화되었는데, 21~30년 경과되어 적극적 관리가 필요한 노후 아파트는 고창, 익산, 정읍, 김제에서 높은 비율을 나타냄

[그림4] 아파트 노후 기간별 주택 수 비율

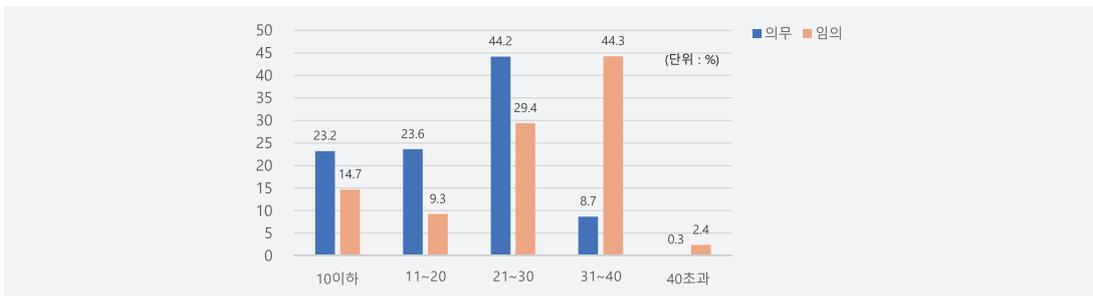


출처. 국가통계포털(<https://kosis.kr>), 주택의 종류 연면적 및 건축연도별 주택 시군구(2020)

2) 임의관리 아파트 노후 현황

- ✓ 임의관리 아파트²⁾는 전체의 40.3%이고, 전주 15.2%, 익산 6.4%, 군산 6.2% 순으로 인구 규모가 큰 도시에 집중되는 양상을 보임
- ✓ 임의관리 아파트의 노후 비율은 76.1%인데, 31년 이상 40년 미만이 경과한 아파트가 44.3%로 가장 높았으며 21년 이상 30년 이상도 29.4%로 조사되어 노후 정도가 높은 것으로 나타남

[그림5] 전라북도 의무 및 임의 관리 아파트 노후별 현황



출처. 전라북도 주택건축과 내부자료(2021)

2) 「공동주택관리법」에서는 300세대 이상, 150세대 이상으로서 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 150세대 이상인 경우에는 전문 관리인이 공동주택을 의무 관리하도록 규정되어 있음. 임의관리는 의무관리 대상이 아닌 아파트를 의미함

- 시군별 임의관리 아파트 노후 정도를 경과년수별로 보면 가장 많은 비중을 차지하고 있는 그룹은 전주의 31~40년 경과 아파트로 23.1%(115개) 비율을 보이고, 40년 초과한 아파트는 전주, 군산, 익산의 3개 지역에서만 나타남

[표1] 전라북도 임의관리 아파트 노후화 현황

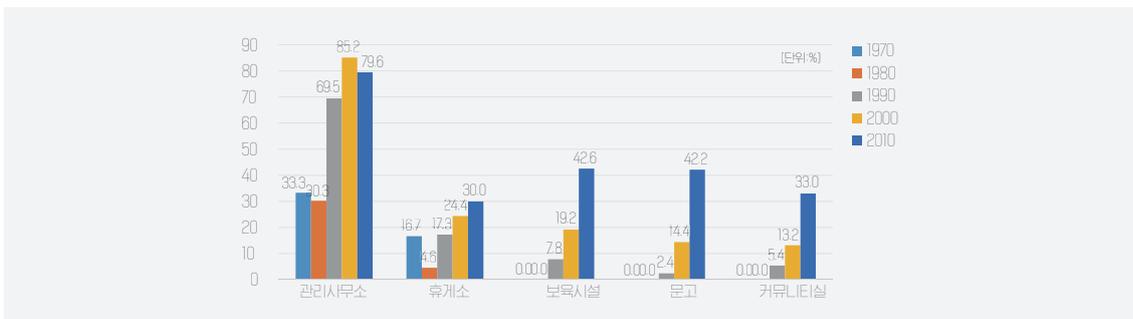
구분	단지(개)					비율(%)				
	계	20년 이하	21~ 30년	31~ 40년	41년 이상	계	20년 이하	21~ 30년	31~ 40년	41년 이상
합계	497	119	146	220	12	100.0	23.9	29.4	44.3	2.4
전주	188	33	32	115	8	37.8	6.6	6.4	23.1	1.6
군산	76	12	29	33	2	15.3	2.4	5.8	6.6	0.4
익산	79	14	30	33	2	15.9	2.8	6.0	6.6	0.4
정읍	19	5	8	6	0	3.8	1.0	1.6	1.2	0.0
남원	13	1	7	5	0	2.6	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)

3) 아파트 커뮤니티 공간 현황

- 1990년 이전에 건설된 아파트들은 관리사무소와 노인정, 자전거 보관소 등 기본적인 부대·복리시설 외 휴게 및 보육 등을 위한 시설은 많지 않은데, 관리의무 여부나 시군과 관계없이 오래 전에 건설되어 노후 정도가 큰 아파트일수록 입주민의 커뮤니티 활동 공간 공급이 더 미흡한 실정임을 알 수 있음

[그림 6] 건립 시기별 주요 부대·복리시설 현황



자료. 전라북도 주택건축과 내부자료(2022)

- 특히, 임의관리 아파트의 시설 설치 비율이 낮는데, 노인정, 어린이놀이터, 자전거보관소는 의무 관리 아파트에서 설치 비율이 각각 92.8%, 93.0%, 71.0%로 대부분 설치되어 있는 반면, 임의 관리 아파트에서는 22.8%, 23.3%, 21.6%로서 의무관리 아파트 설치 비율의 절반에도 못 미치는 실정으로 나타남

[표2] 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)

4) 사례 조사를 통한 노후 아파트 관리 현황

- 전북 노후 아파트의 관리 실태를 파악하기 위해 아파트를 의무관리 여부(의무관리, 임의관리), 시군(시지역, 군지역), 노후도(20~39년 경과, 40년 이상 경과), 관리형태(위탁, 자치, 기타)의 4가지 요소를 기준으로 유형화하였고, 관리소장과의 인터뷰를 통해 노후 아파트 관리상의 실태와 현안을 조사함
- 관리형태 중 ‘위탁관리’는 전문 주택관리업체에 위탁하여 관리하는 형태이고, ‘자치관리’는 자치위원회가 주택관리 자격증을 보유한 관리소장 등 인력을 별도 채용하여 관리하는 형태이며, ‘기타’는 주택관리 자격증이 없는 관리원을 채용한 경우와 입주민이 봉사활동 수준으로 관리가 이루어지는 형태로 개념을 정의함
- 노후 아파트는 의무관리 여부와 무관하게 주거동의 노후화로 옥상 및 벽면의 누수 문제가 있고, 외벽 도색이나 단지 내 도로의 포장 등 수선 수요가 비교적 공통적으로 나타나고 있음
- 아파트 관리에서 유형에 따른 차이점은 세대수로 구분되는 의무관리 대상 여부와 관리형태(위탁, 자치, 기타)에 따라 가장 크게 나타나는데, 의무관리 대상이 아닌 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 총괄

하고 있지만 추가적인 관리인력의 부족으로 관리소장의 역할과 업무가 과다한 상황이고, 기타관리로 구분되는 임의관리 아파트는 주택관리 자격증이 없는 관리인이 전반적인 관리를 모두 담당하고 있음

- ✔ 노후 임의관리 아파트는 대부분 주택관리 자격증이 없는 관리인에 의해 전반적인 관리업무가 이루어지거나, 경리, 전기, 설비 등 전문적인 기술을 갖춘 전문인력이 배치되지 않은 경우가 많아 체계적인 관리 및 유지보수가 어려운 상황임
- ✔ 노후 아파트는 입주인 고령화 경향으로 공동체 조직 및 활동이 거의 없고 이를 뒷받침해 줄 공간도 마련되어 있지 않을 뿐만 아니라 아파트 관리에 대한 관심과 이해도 많지 않은 실정임

3. 전라북도 노후 공동주택 관리 방안

- ✔ 노후 공동주택의 관리를 위한 정책적 과제로 ‘공공주택 시설과 기능의 노후’, ‘관리체계의 취약’, ‘전문적 관리역량의 미흡’, ‘공동체 미활성화’를 도출하고, 관리방향은 관리체계 구축, 관리인력 지원, 유지보수 지원, 공동체활동 지원으로 설정함
- ✔ 관리체계 구축을 위한 방안으로 공동주택관리지원센터 설치·운영, 공동주택 실태조사, 관리 정보 체계 구축, 그룹핑·커플링 관리 지원을, 관리인력 지원 방안으로는 관리인력 교육, 전문 관리인력 파견을, 유지보수 지원 방안으로는 안전점검비용 지원, 대형공사 공동발주 지원을, 공동체활동 지원 방안으로는 공동체 활동 프로그램 지원, 공동체 활동 공간 조성을 단기 및 중장기로 단계별 지원방안을 제안함

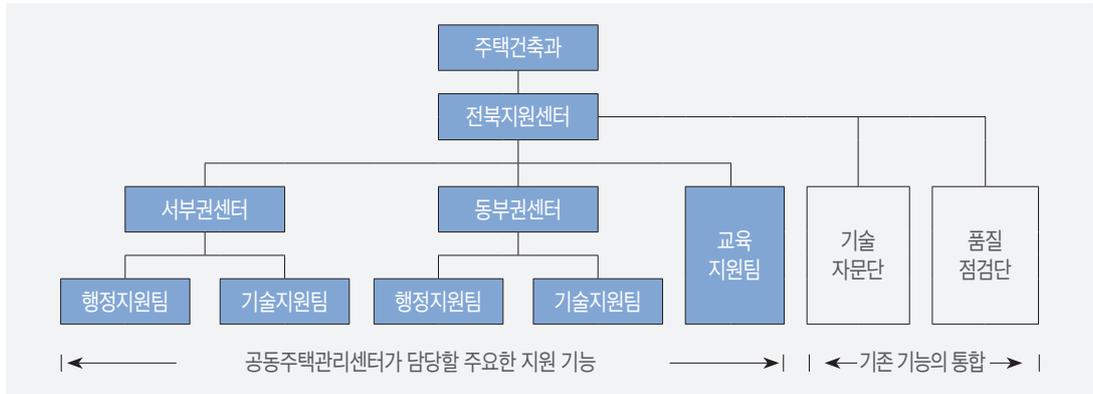
[그림기] 노후 아파트 관리의 과제 및 지원방안



1) 관리체계 구축

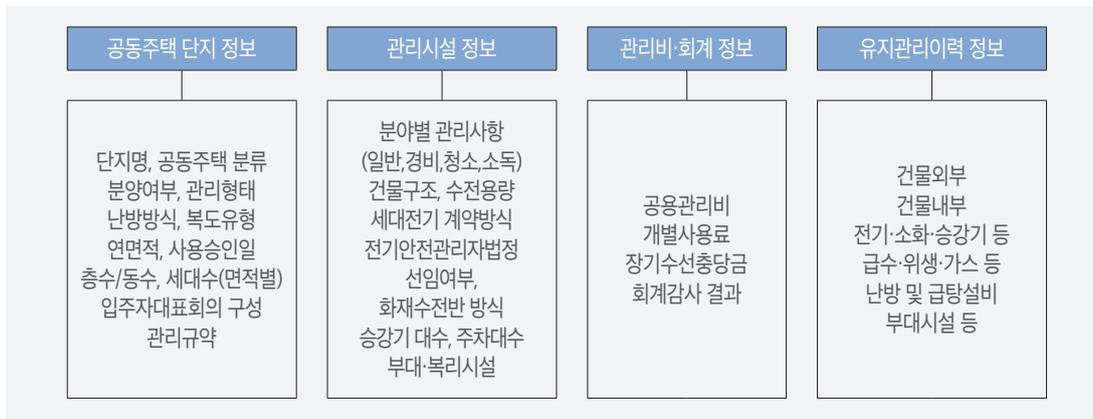
- ✔ 관리주체가 없는 소규모 임의관리 공동주택에 종합적인 관리 서비스를 제공하는 ‘전라북도 공동주택관리지원센터’를 설치하여 회계·경리 등 행정업무와 전기·설비 등 기술업무를 지원함. 또한, 관리인을 대상으로 전문역량 교육과 자치위원회 등 입주인 대표자 조직 구성원에 대한 공동주택 관리에 관한 교육을 실시하고 공동체 활성화를 위한 프로그램을 운영하는 등 전반적인 공동주택 운영을 지원하는 역할을 수행하도록 함

[그림8] 전라북도 공동주택관리지원센터 단계별 조직 구성 운영(2단계 센터 조직 예)



- ✔ 의무관리 대상 공동주택을 중심으로 제공되고 있는 공동주택관리 정보시스템의 한계를 극복하고 전북 전체 공동주택에 대한 구체적인 정보를 제공하기 위해서 우선적으로 도내 ‘공동주택 전수조사’를 실시하여 각 시군별로 관리되는 공동주택에 관한 정보를 확보함으로써 통합적으로 모니터링 할 수 있는 기반을 구축함

[그림9] 아파트 실태조사 항목(예시)



*공동주택관리 정보시스템을 참고하여 작성

- 전국의 의무관리 대상 공동주택에 대하여 관리비, 에너지 사용량, 회계감사 결과 등을 제공하는 공동주택관리 정보시스템과 같이 '전라북도 공동주택관리 정보시스템'을 구축하여 공동주택 전수 조사를 통해 확보된 임의관리대상 공동주택까지 관리대상을 확대하여 입주민에게 정보를 제공 하도록 함

[그림10] 한국부동산원이 운영하는 의무관리 공동주택관리 정보시스템



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

- 주택관리 자격증을 보유한 전문 관리인력이 없는 소규모 임의관리 공동주택에 대하여 인근의 공동 주택과 집단화하여 관리를 지원하는 방안으로서 그룹핑 관리와 커플링 관리를 제안함. 다수의 임의관리 공동주택이 밀집한 경우에는 일단의 공동주택 단지들을 하나의 공동관리 단위로 구성하여 전라북도 공동주택관리지원센터에서 전문인력을 배정하여 관리를 지원하고, 임의관리 아파트를 인근의 의무관리 아파트와 짝을 이루어 공동관리를 협의하고 의무관리 공동주택 관리인력을 중심으로 공동으로 관리하는 아파트를 지원하는 방안임

2) 관리 인력 지원

- 관리인의 전문성 부족 및 입주민의 공동주택에 대한 이해 부족으로 인해 관리인을 불신하거나 입주민간 갈등이 발생하는 문제를 극복하고 공동주택 관리 당사자 간 상호 이해하고 협조할 수 있는 여건을 조성함. 이를 위하여 공동주택 관리 자격증을 보유하지 않은 관리인에게 공동주택 관리 행정 및 회계, 공유시설 수리에 대한 교육과 자치위원회 등 입주민을 대상으로 아파트 관리에 대한 기본

적인 이해 교육 등 '관리인력 교육'을 실시·지원함

- ✔ 행정업무 및 시설관리를 담당하는 전문인력의 부재로 공동주택 유지관리에 필요한 조치가 제대로 이루어지지 않고 있는 대부분의 노후 임의관리 공동주택에 행정 및 회계업무와 설비 및 전기 시설 보수에서 필요한 경우에 전라북도 공동주택관리지원센터에서 '전문 관리인력 파견'을 지원함

3) 유지보수 업무 지원

- ✔ 임의관리 공동주택은 건축물 및 공용부분 시설의 관리와 유지보수를 위한 수선적립금 규모가 매우 작아서 수리비용의 총당뿐만 아니라 안전점검 비용을 마련하기에 어려운 실정인데, 노후화 진행에 따른 안전사고에 대한 선제적 대응을 위하여 '안전점검 비용'을 지원함
- ✔ 소규모 공동주택은 단지 내의 일부 바닥 포장공사 등 작업규모가 크지 않은 공사는 '규모의 비경제'로 인해 공사발주가 어려우므로 소규모 공사를 공동으로 발주하거나 유지관리에 필요한 대형 보수장비를 공동으로 임대할 수 있도록 '공동발주 사업'을 지원하는 체계를 갖추도록 함

4) 공동체활동 지원

- ✔ 오래 전에 건설된 공동주택은 입주인 공동체 조직의 구성과 활동이 거의 이루어지지 않고 있는데 입주인의 상부상조를 위한 공동체를 조직하고 공동체 활동을 시작하고 유지할 수 있도록 '공동체 활동 프로그램 지원' 사업을 추진함
- ✔ 노후 공동주택일수록 단지 내 입주인을 위한 복리시설이 충분히 공급되지 않은데 입주인 상호간 친목도모와 주민공동체 활동 활성화를 통해 공동주택 관리에 관심을 유도하고 위한 기능공간으로서 '공동체 활동 공간 조성' 사업을 지원함

Summary

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

Pyongrok Oh, Jina Bae

- ✓ 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’.
- ✓ Aged apartments account for 49.8% of all apartments in Jeollabuk-do, South Korea. 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%.
- ✓ 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 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. Ant that will provide management workforce, technical support, training, 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, 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.
- ✓ And, 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.

Key Words Multi-Family housing, Housing management, Aged apartments



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

Pyongrok Oh, Jina Bae



전북 전주시 완산구 콩쥐팥쥐로 1696(효자동3가 1052-1)
대표전화 063.280.7100 팩스 063.286.9206

발행인 _ 권혁남 발행처 _ 전북연구원

※ 이 정책브리프의 내용은 연구진의 견해로 전북연구원의 공식입장과 다를 수 있습니다.
※ 지난 호 정책브리프를 홈페이지(www.jthink.kr)에서도 볼수 있습니다.