| SRI-정책-2017-21 |

수원시 공동주택 관리지원제도 운용현황 및 개선방안 연구

A Study on the Public-Support System for Apartment Maintenance & repair in Suwon City

김주석

SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

연구진

연구책임자 김주석 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 이다미 (수원시정연구원 과제연구원)

연구 자문위원

장준호 (안양대학교 교수)

정채경 (수원시 공동주택지원팀장)

ⓒ 2017 수원시정연구원

발 행 인 이재은

발 행 처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126 더함파크

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

http://www.suwon.re.kr

인 쇄 2017년 10월 31일

발 행 2017년 10월 31일

디 자 인 경기첨단인쇄디자인센터 Tel.031-8007-6000

I S B N 979-11-87778-70-7 (93530)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

김주석. 2017.「수원시 공동주택 관리지원제도 운용현황 및 개선방안 연구」. 수원시정연구원.

비매품

국문 요약

수원시는 2006년부터 수원시민들의 주요 거주형태로 확대되고 있는 공동주택(56.3%, 신규주택경우 73.2%, 2015년 기준)의 관리를 원활하게 수행할 수 있도록 공동주택의 노후 공용부분에 대한 유지보수비용을 지원하는 제도를 운영해 왔다. 본 연구는 지난 10여년간 시행해 온 제도의 운용상황 분석과 거주민들의 지원제도에 대한 인식 및 요구조사를 통해, 그 변천과정과 제도발전 노력, 그리고 제도성과를 평가한다. 또한 시민들의 요구에 대응할 수 있는 제도적 발전과제 및 방안을 모색, 제시하고자 하였다.

공동주택지원제도는 주택공급을 목적으로 하는 주택건설촉진법에 근거하여 규정, 운용되었으나, 주거복지 및 기존 주택관리를 강화하기 위해 주택법으로 이관되면서 공동주택관리와 관련한 지자체 단위의 지원조례에 대한 법적 근거가 마련되었고, 2016년 공동주택관리법 제정이후 현제의 제도체계가 정립되었다.

수원시의 경우 도입기인 2005년부터 수원시 주택조례를 통해 공동주택에 관련된 지원사항을 규정, 주택법상 위임된 공동주택관리업무의 비용지원에 중점을 두고, 지원대상이 한정적이었으나 필요도가 높은 사업을 중심으로 지원혜택을 받을 수 있도록 하기 위하여 요구기준을 완화하고 지원대상을 확대해 왔다. 특히, 현실상황을 고려하여 연속적인 지원신청에 대한 제한을 완화하고 있다.

공동체 활성화 지원은 2011년부터 조례상에 표명되었으나 실제 지원 사례는 없다가, 2017년 '이웃 간 소통하는 살기 좋은 공동주택단지 만들기'라는 주제아래 공동주택 지원정책에 있어 공동체 측면의 성능확보 모색차원에서 '공동주택 공동체 활성화 지원사업'을 공모, 선정하였다.

지원사업 대상범위를 보면 정책환경과 현장에서의 요구를 바탕으로 그 대상이 도로, 하수도, 놀이터 경로당 등 기초적인 공동이용 시설에서 쉼터와 담장, 북카페, 택배시설, 자전거 등 주민편익 시설 및 쾌적한 환경조성을 위한 시설(amenity)로 확대되어 왔다.

공동주택 관리지원사업의 운용에 있어 관련 심의위원회가 공모사업에 대한 서류검토에 그치는 것이 아니라 현장실사와 실무적 사항에 근거한 현실적 검토·협의를 수행하고, 심의위원회의 합의를 통해 사업대상을 선정함으로써, 비교적 현실에 맞추어 제도규정을 유연하게 보완하며 운용해 오고 있음을 확인할 수 있다.

공동주택 관리지원제도 운용실적을 보면, 2016년도까지 누적 807단지를 지원해 왔다.

이는 2017년 현재의 수원시내 전체 공동주택 단지 수(511단지)를 기준으로 1.58건/단지로 평균적으로 거의 모든 단지가 혜택을 볼 수 있는 규모로 운용되어 왔다고 할 수 있다.

2016년도까지의 실 지원금액의 누적액은 145억2,731만원인데, 2017년 순공사비가 지원금액의 2.48배가 소요되었음을 고려할 때, 실제 수원시 공동주택관리 지원제도 운용을 통한 공동주택의 관리보수 효과는 금액적으로 360억2,773만원에 달한다고 추산할 수 있다.

공동주택 거주민을 대상으로 하는 인식조사(4개구 균등, 50가구 이상 공동주택, 356개 유효설문, 회수율 89%)결과에 의하면, 수원시가 운용하고 있는 공동주택 관리지원제도의 내용을 인지하고 있는 세대의 비율은 8.7%에 불과하며, 10여년이 지난 현재까지 거주민의 37.4%는 관련지원제도의 내용은 고사하고 제도 자체를 들어본 적도 없는 것으로 나타났다.

또한, 공동주택 거주민의 공동주택 관리와 관련된 정보 취득 및 불만해결 통로는 대부분 관리사무소와 입주자대표회의였는데, 공개되고 있는 정보가 충분하다는 인식은 19.1%에 그치고 있다. 정보취득 수단으로는 단지내 설치되어 있는 공용게시판을 주로 활용하지만 관리소식지나 고지서에 첨부하여 개별 집으로 전달되기를 희망하고 있다. 한편, 이웃 주민과 자생조직을 통해 정보를 취득하는 것이 공공기관을 통하는 것보다 높게 나타났으며, 57.6%의 주민들이 자생조직이 주민교류에 도움이 된다고 인식하고 있음을 확인하였다.

또한 공동주택단지내 공용시설에 대한 단지 외 지역 주민에의 공유에 대해서는 절반이상(51.1%)이 긍정적으로 인식하고 있으며, 부정적 인식은 14.1%에 그치고 있음을 확인할 수 있다.

2006년 이래 소기의 성과를 이루어온 수원시 공동주택 관리 지원제도의 제도운용상의 보완과제를 보면, 최근 수원시가 도입 운용하고 있는 자치역량 및 공동체 역량강화를 위한 정책사업을 시행해 나가는 가운데, 공동체 활성화에 대한 지원사항의 보완을 중심으로 다음과 같은 측면에서 보완될 필요가 있다.

① 제도홍보: 거주민들에게 관련제도정보의 전달 홍보독려 및 이해가 용이한 설명자료 제공

② 단지내 공동체 강화: 거주민간 교류에 도움이 되는 자생조직 활동 구성/활성화 지원

③ 지역과의 연계지원: 외부 주민에 대한 단지내 공용시설개방성 확보 및 인센티브

④ 지원대상 시설추가: 안전 및 근로환경개선, 육아보육 등 관련시설 추가

주제어: 공동주택, 지원, 제도, 공동체 활성화, 수원시

| 차 례 |

제1장 서 론 ····· 1
제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1. 연구의 배경 ····· 1
2. 연구의 목적 ····· 2
3. 연구의 체계 및 방법 ····· 3
제2절 이론적 검토 ····· 4
1. 공동주택의 의미 ····· 4
2. 선행연구 ····· 4
제2장 공동주택관리 관련 정책 환경 ····· 7
제1절 공동주택관리 관련 법제 환경 ····· 7
제2절 수원시 주택 환경 ····· 11
제3절 수원시의 최근 공동주택 관련 정책방향 ····· 15
1. 자치역량 강화를 위한 맞춤형 교육 ····· 15
2. 공동주택 관리 역량강화 사업 ····· 16
3. 수원시 공동주택 관리 지원에 대한 정책방향 ····· 20
제3장 공동주택관리 지원제도 운용경과 ····· 21
제1절 수원시 공동주택관리 지원제도 개요 ····· 21
제2절 수원시 공동주택관리 지원제도 규정 변화 ····· 23
1. 초기 제도 내용 ····· 23
2. 주요 내용별 변천 ····· 25
제3절 수원시 공동주택관리 지원제도 변화 종합 ····· 36
제4장 공동주택관리 지원제도의 성과와 과제 ····· 39
제1절 제도운영 실적 ····· 39
제2절 수원시 공동주택 지원제도에 대한 인식 ····· 47
1. 조사내용 및 방법 ····· 47
2. 설문응답자 일반특성 ····· 47
3. 공동주택 유지관리에 관한 주민인식 ····· 51
4. 공동주택 지원제도 인지여부 ····· 65

제3절 제도 운용의 성과와 과제 ····· 67
1. 제도운용의 성과 ····· 67
2. 제도운용상의 과제 ····· 68
제5장 결론 ····· 71
제1절 연구종합 ····· 71
제2절 수원시 공동주택 관리 지원제도 개선방안 ····· 73

| 표 차 례 |

〈표 1-1〉 수원시 주택유형별 가구비율 ····· 1
〈표 1-2〉 수원시 공동주택 현황(2017.3.기준) ····· 1
〈표 1-3〉 본 연구의 위치 ····· 6

〈표 2-1〉 공동주택 관린 관련법령 변천과정 ····· 10
〈표 2-2〉 수원시 주택상황의 연도별 변화 ····· 11
〈표 2-3〉 수원시 신규주택 변화 ····· 13
〈표 2-4〉 수원시 공동주택관리 보조금 지원사업 내역 ····· 17
〈표 2-5〉 공동체 활성화 지원사업 평가분야 및 평가배점 ····· 19

〈표 3-1〉 공동주택관리 보조금 지원사업 공모분야 ····· 21
〈표 3-2〉 공동주택관리 보조금 지원기준(2005.8.) ····· 24
〈표 3-3〉 수원시 공동주택 관리 지원관련 조례의 목적의 변천 ····· 25
〈표 3-4〉 수원시 공동주택관리 지원 보조금 대상의 변천 ····· 26
〈표 3-5〉 보조금 지원범위 변화① : 주택조례(시설한정) ····· 29
〈표 3-6〉 보조금 지원범위 변화② 공동주택 관리지원조례(시설 +공동체) 31
〈표 3-7〉 공동체 활성화 사업 지원기준(2011.8 기준) ····· 32
〈표 3-8〉 지원횟수별 지원비율(2013.11 기준) ····· 33
〈표 3-9〉 지원횟수별 지원비율(2017.4 기준) ····· 34
〈표 3-10〉 지원금 지원대상 선정기준 및 배점표(2013.11 기준) ····· 35

〈표 4-1〉 연도별 보조금 지원 내역 ····· 39
〈표 4-2〉 연도별 지원 내역 ····· 42
〈표 4-3〉 수원시 공동주택관리지원제도 신규지원 ····· 44
〈표 4-4〉 수원시 공동주택관리지원제도 복수 지원 ····· 45
〈표 4-5〉 입주자대표회의와 자생조직에 대한 참여경험 연령별 분포 ····· 51

| 그림 차례 |

〈그림 1-1〉 연구진행 체계도 ····· 3

〈그림 2-1〉 연도별 주택변화 ····· 11
〈그림 2-2〉 수원시 주택보급률 및 아파트비율 변화 ····· 12
〈그림 2-3〉 수원시 연도별 신규공급된 주택 수 및 아파트비율 ····· 13

〈그림 3-1〉 수원시 공동주택관리 보조금 지원사업 시행절차 ····· 22

〈그림 4-1〉 연도별 보조금 내역 ····· 40
〈그림 4-2〉 연도별 보조금 지원건수 및 건당 금액 ····· 40
〈그림 4-3〉 연도별 지원 사업종류의 변화 ····· 43
〈그림 4-4〉 수원시 공동주택관리지원제도 신규지원 ····· 45
〈그림 4-5〉 수원시 공동주택관리지원제도 복수 지원 ····· 45
〈그림 4-6〉 설문응답자특성, 연령 ····· 47
〈그림 4-7〉 설문응답자특성, 거주기간 ····· 48
〈그림 4-8〉 설문응답자특성, 직업 ····· 49
〈그림 4-9〉 설문응답자특성, 소득수준 ····· 49
〈그림 4-10〉 설문응답자특성, 소유형태 ····· 50
〈그림 4-11〉 설문응답자특성, 입주자대표회의 또는 자생조직 참여경험 유무 ····· 50
〈그림 4-12〉 공동주택 유지관리 정보 취득 경로 ····· 51
〈그림 4-13〉 공동주택 유지관리 정보 취득 경로(세대 규모) ····· 52
〈그림 4-14〉 자생조직참여경험 유무에 다른 정보취득경로(참여경험 있음) 53
〈그림 4-15〉 자생조직참여경험 유무에 다른 정보취득경로(참여경험 없음) 53
〈그림 4-16〉 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로 ····· 54
〈그림 4-17〉 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로 비교(세대수) ····· 54
〈그림 4-18〉 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로 비교 (연립주택/아파트) ····· 55
〈그림 4-19〉 현재 거주 단지에서 공개하는 관련정보에 대한 응답 ····· 55

〈그림 4-20〉 현재 유지관리 관련 정보 공개 방법 ····· 56
〈그림 4-21〉 현재 아파트 관리와 관련된 정보제공 방법 비교
(연립주택/아파트) ····· 56
〈그림 4-22〉 바람직한 유지관리 관련 정보 공개 방법 ····· 57
〈그림 4-23〉 일반 입주민의 입주자 대표회의 참여 가능여부 ····· 58
〈그림 4-24〉 입주자 대표회의 주민의견 반영 여부 ····· 58
〈그림 4-25〉 입주자 대표 회의내용 및 회계내용 공개 ····· 59
〈그림 4-26〉 공동주택의 자생조직 활동 ····· 59
〈그림 4-27〉 공동주택의 자생조직 활동 ····· 60
〈그림 4-28〉 자생조직 활성화 주민교류 도움 여부 ····· 60
〈그림 4-29〉 자생조직에 바라는 활동 ····· 61
〈그림 4-30〉 자생조직에 바라는 활동 비교(세대수) ····· 62
〈그림 4-31〉 단지 외 지역주민과의 교류정도 ····· 62
〈그림 4-32〉 거주 단지 외 지역주민과의 교류 필요성 ····· 63
〈그림 4-33〉 외부 인근주민과의 공용시설 이용여부 ····· 63
〈그림 4-34〉 외부 인근주민과의 단지 내 프로그램 이용여부 ····· 64
〈그림 4-35〉 단지 내 시설을 인근주민과 함께 이용하는 것에 대한 의향
비교 ····· 64
〈그림 4-36〉 단지 내 프로그램을 인근주민과 함께 이용하는 것에 대한 의향
비교 ····· 65
〈그림 4-37〉 공동주택 지원제도 인지여부 ····· 65
〈그림 4-38〉 공동주택 지원제도 인지여부 비교(세대수) ····· 66

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구 배경

공동주택은 수원시민들이 거주하는 주택의 주요 유형으로서 매년 지속적으로 증가하고 있다. 수원시 통계에 따르면 수원시민의 절반 이상(591.1~58.6%, 2014~2016, (<표 1-1>참조) 이 공동주택에 거주하고 있다.

<표 1-1> 수원시 주택유형별 가구비율

주택유형 \ 연도		2014	2015	2016
단독주택		136,409	137,187	137,650
단독주택-다가구주택		118,874	119,697	120,547
공동주택	아파트	237,232	238,739	243,125
	연립주택	10,635	10,588	10,702
다세대 주택		35,461	37,703	41,628
소계		419,737	424,217	433,105
공동주택 비율		59.1%	58.8%	58.6%

출처: 수원시 통계자료, http://stat.suwon.go.kr

수원시의 최근 공동주택 현황을 보면 2017년 3월15일 기준으로 3,205개동으로 이루어진 511개 단지에 23만 8,744세대가 거주하고 있다.

<표 1-2> 수원시 공동주택 현황(2017.3.기준)

구분	공동주택현황(총괄)				
	총계	장안구	권선구	팔달구	영통구
단지수	511	149	148	85	129
동수	3,205	697	993	394	1,121
세대수	238,744	53,580	69,050	28,899	87,215
구분	의무관리대상(입주자대표회의 구성 관리)				
	총계	장안구	권선구	팔달구	영통구
단지수	343	73	112	48	110
동수	2,836	541	914	316	1,065
세대수	225,274	47,762	65,986	26,201	85,325
구분	임의관리대상(자율관리)				
	총계	장안구	권선구	팔달구	영통구
단지수	168	76	36	37	19
동수	369	156	79	78	56
세대수	13,470	5,818	3,064	2,698	1,890

출처: 수원시 주택과 내부자료

수원시는 수원시민의 주요한 주택유형으로 자리매김한 공동주택에 대해 2006년부터 물리적 성능 유지 및 보완을 중심으로 지금까지 10여 년 동안 조례[1]를 기반으로 하는 공동주택 관리 지원제도를 운용하여 왔다.

최근, 공동주택 관리에 있어 관리비 부정, 층간소음, 그리고 과거부터 지속되어 온 고독사 등 공동체적 관점에서의 사회적 관심이 '김부선 사건'[2]으로 급격히 공론화되었고, 정부부처의 공동주택관리법 제·개정도 이러한 사회현황에 대응맥락에서 이해할 수 있다.

수원시 민선5기(2010년)에서는 '사람이 반갑습니다. 휴먼시티 수원'이 주창되어 왔으며, 이의 실현을 위해 민관협력의 도시관리 정책을 다양한 측면에서 접근, 운영[3]하여 왔다. 공동주택 관리지원 정책 측면에서 보면, 최근 '이웃 간 소통하는 살기 좋은 공동주택단지 만들기'라는 주제아래 공동주택 지원정책에 있어 기존의 물리적 성능확보를 위한 지원에 더해 공동체 측면에서의 성능확보를 포함하는 방향으로의 전환을 모색하고 있다.

특히, 수원시 도시정책실은 아파트 공동체 활성화 방안을 모색하기 위하여 2017년5월25일 공동주택에서의 공동체 문화 꽃피우기 토론회를 개최하였고, 8월에는 이를 구체화 하기 위한 공동체활성화 지원 공모사업을 시행하였다.

수원시의 공동주택관리 보조금 지원사업이 시행된 지 10여년이 지난 2017년 현 시점에서 지난 10여년 간의 운영경과를 평가, 점검할 필요가 있다.

2. 연구 목적

본 연구는 수원시가 수원시민들의 주요 거주형태로 확대되고 있는 공동주택의 관리가 원활하게 수행될 수 있도록 하기 위해 운영하고 있는 지원제도에 관한 것이다.

수원시는 2017년 현재, 이제까지 물리적 공간지원을 중심으로 운영하여왔던 것에 더해 거주민들의 삶의 질 향상을 지원하는 제도로 공동주택 지원제도의 정책방향의 확대, 전환을 꾀하고 있다.

본 연구에서는, 수원시에서 지난 10여년 간 시행해 온 공동주택 지원제도의 운용상황에 대한 분석을 통해, 그 변천과정의 이유와 제도발전 노력 등 성과를 평가하고 그 제도운용의 특성을 정리한다.

---

1) 수원시 주택조례 2005.9.28.제정,시행,조례 제2575호; 수원시 공동주택 관리 지원조례, 2011.8.5. 제정,조례 제3052호

2) KBS, 2014.9.12., 영화배우 김부선(김근희), 난방비 비리폭로사건.

3) '도시정책시민계획단', '마을르네상스', '주민자치', '주민참여예산제', '시민배심법정', '좋은 시정위원회', 'e-시민정책자문단' 등 도시/지역계획, 마을만들기, 민관협력체계에 이르기까지 도시관리와 관련된 전방위적인 민관협력 정책을 추진해 오고 있다.

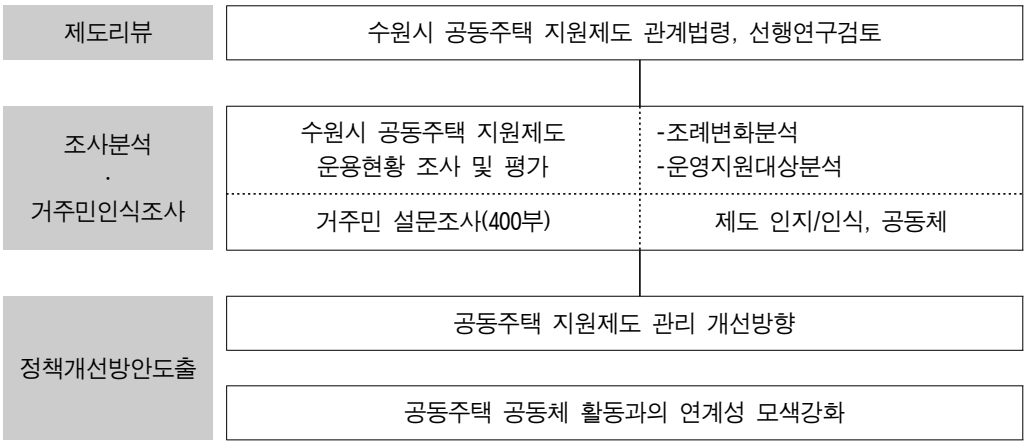
또한, 공동주택 거주민들의 지원제도에 대한 인식 및 요구를 조사하고, 시민들의 요구에 대응할 수 있는 제도적 방안을 모색하고자 한다.

3. 연구의 체계 및 방법

본 연구는 수원시가 운용하고 있는 공동주택 관리 지원제도의 운용 목적을 달성하기 위해 현재까지의 제도운용 현황을 평가하고, 수원시내 공동주택 거주민의 인식을 바탕으로 수원시 정책기조에 합당한 수원시 공동주택 지원정책 방향으로서 공동체 증진 지원을 실현하기 위한 「수원시 공동주택 관리 지원조례」의 개선방안을 검토, 제시하는 것이다.

제도운용 현황을 평가하기 위해서는 그동안 시가 축적해온 제도운용자료[4]와 관계 담당자 인터뷰 및 공동주택관리 지원 심의위원회 회의내용[5]을 대상으로 하며, 조례의 개정내용의 비교평가를 통해 해당 변화내용을 유추하였다.

한편, 공동주택 관리지원제도에 대한 거주민 인식조사를 위해 수원시의 4개 행정구 별로 100개, 총 400개의 샘플 수를 정하고, 해당 구의 모든 공동주택을 대상으로 8명의 설문조사자가 무작위로 방문하여 1주일간 설문을 수집하도록 하였다. 이렇게 수집된 설문 중 50가구미만 규모의 공동주택의 설문을 제외하고 356개의 유효설문(회수율89%)을 대상으로 분석하였다. 이후 관련 내용을 종합하여 정책개선방안을 도출하였다.



<그림 1-1> 연구진행 체계도

4) 관련 부서인원의 퇴직, 부서이동 등으로 초기 자료가 확인되지 않고 있으며, 초기 담당업무를 수행하였던 김병기(현 녹색건축팀장) 담당공무원 등은 현재 해당업무 자료를 가지고 있지 못하기에 한계가 있다.
5) 본 연구자는 2015년부터 해당 위원회 위원으로 직접 참여하고 있다.

제2절 이론적 검토

1. 공동주택의 의미

본 연구는 수원시가 운용하고 있는 공동주택 관리 지원제도를 대상으로 한다.

수원시의 지원대상은 「수원시 공동주택 관리 지원조례(2017.9.27.현재)」제2조 규정을 기준으로 한다.

> "제2조(적용범위) 지원금 지원은 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)에 적용하며, 안전관리는 「공동주택관리법 시행령」제2조에 해당하지 아니하는 공동주택 및 20세대 미만 공동주택에 적용한다.(개정 2013.11.12) (개정 2017.04.03.)"

그 구체적인 내용을 보면, 주요대상은 30세대 이상의 공동주택 및 50세대 이상의 단지형 연립주택(및 다세대주택)이며[6], 안전관리(주로 구조·설비 등)와 관련해서는 보다 폭넓게 적용하여 모든 공동주택을 대상으로 하고 있다.

따라서 본 연구의 연구 내용은 구조·설비 등 공동주택의 안전관리보다는 공동주택 거주민의 공동체 활성화 지원 등에 중점을 둔 것이기 때문에 해당 지원의 대상이 될 수 있는 '30세대 이상의 공동주택' 과 '50세대 이상의 단지형 연립주택(및 다세대 주택)' 을 본 연구의 대상 공동주택으로 한정한다.

이중 소규모 공동주택은 공동주택관리법상 의무관리대상에 포함되지 않는 공동주택을 말하며, 그 기준은 다음과 같다.

※ 공동주택 중 의무관리대상(공동주택관리법 시행령 제2조 참조)

- 300세대 이상 공동주택
- 승강기가 설치되어 있거나, 중앙집중식 난방방식인 경우는 150세대 이상
- 주상복합 등 주택 외의 시설과 복합한 경우 150세대 이상

2. 선행연구

우리나라 공동주택의 관리와 관련된 연구는 크게 공동주택의 생활거주 관점에서 주민참여 및 공동체 의식과 주거만족도에 관한 관계성에 대한 연구를 통해 주거만족도 향상을 위해서는 주민참여와 공동체 의식 강화가 필요함을 밝히고 있는 연구와 공동주택의 시설 이용/관리 관점에서 관리상의 분쟁조정 및 지원에 관한 연구로 나누어 볼 수 있다.

먼저, 공동주택의 생활거주 관점에서 접근한 연구로 주민참여 및 공동체와 관련하여, 이

6) 주택법제15조 및 주택법시행령제27조(사업계획의 승인) 참조, (2017.10.17.시행 기준)

라영(2010)은 커뮤니티 의식은 사회의 병리를 완화시키고 지역의 활기를 회복시키며, 기존 거주자들의 지속적인 삶을 유지하는데 있어 오랫동안 긍정적인 개념으로 받아들여지고 있으며, 아파트의 유지관리 및 운영시스템에 대한 거주자의 관심과 참여는 아파트에 대한 애착심과 커뮤니티 의식을 향상시킨다고 밝히고 있다. 김해숙, 정복환(2015)은 서울시 아파트를 대상으로 거주민 주거만족도에는 주민들의 참여가 영향을 미치며, 주민갈등·분쟁의 제도적 조정, 정주의식, 공동체 의식 등이 중요한 요인인자임을 확인하고, 비공식조직을 중심으로 하는 주민의 자발적 참여 및 공동체 의식고취, 참여 동기부여, 민관산학의 협력적 거버넌스 등의 중요성을 제시하였다. 이태경, 박수빈(2015)은 부산시 해운대 신사기지내 4곳의 아파트의 거주자 설문을 통해 거주만족도와 커뮤니티의식의 인과관계를 구조방정식 모델을 통해 밝히고, 거주만족도 증진을 위해서는 커뮤니티 의식을 높일 필요가 있음을 재확인하였다.

두 번째로, 시설 이용/관리 관점에서 접근한 것으로 공동주택관리 지원과 관련한 연구를 보면, 다시 3가지로 나누어 볼 수 있다. 지원조직에 대한 총론적 접근과, 지원조직 인력육성방안, 그리고 지원조직 업무 중 분쟁조정관점에 집중한 연구이다.

우선, 지원조직에 대한 총론적 연구를 보면, 김찬동, 박은철(2010)은 주택법 상의 아파트 관리 내용과 아파트 현황 및 문제점을 파악하고, 선진국의 공동주택 관리 사례를 통해 아파트 관리실태를 분석하였으며, 서울시내 아파트 관리조직과 주민조직 관계자들의 면접조사를 통해 아파트 관리의 공공성 제고방안으로서, 아파트 운영관리에 대한 공적기관의 평가 및 우수 관리단지 선정을 통한 관리투명성 평가·유도, 그리고 행정의 개입과 주민공동체의 조화를 목표로 하는 단계적 접근법을 제시하였다.

주관수 외(5인)(2015)은, LH가 공동주택 지원기구로서 역할을 하기위한 기초연구로서 공동주택 관리현황 및 관리지원센터의 역할·기능 등을 정리하였고, 은난순 외(3인)(2015)는 2014년4월부터 시범 운영되어 온 국토교통부 산하 공동주택관리지원센터[7]의 제공서비스에 대한 수요자 인식조사를 기준으로 한 평가 및 전문가 의견을 통한 관리지원센터의 기능과 역할에 대한 기본방향을 제시하였다.

박상훈 외(2011)는 한국과 미국의 공동주택 유지관리 환경 현황과 문제점을 비교·분석하고, 미국의 공동주택 유지관리 전문인력의 관련자격체계를 바탕으로 국내 유지관리전문인력 육성을 위한 방향성을 제시하였다.

분쟁조정에 대해서는 2015년 이후 나타나는데 정춘희(2015)는, 공동주택 관리법이 제정되기 이전 부산광역시 자치구별 설치된 공동주택 관리 분쟁조정기관의 실태와 문제, 해결방

7) ‘우리家함께 행복지원센터’ 2014.4.8. 설치(주택관리공단 내), 운영

안으로서 아파트 단지별 분쟁조정기관설치 제안하였으며, 김승욱(2016)은 현행 분쟁조정기관 및 기구의 현황문제를 바탕으로 분쟁조정 조직의 실효성 확보를 위해 공정거래위원회 등과 같은 조사권한을 갖는 독자적 행정기관 설립의 필요성 주장하였다.

본 연구는 기초자치단체인 수원시가 운용하는 공동주택 지원제도의 지원현황을 평가하고 공동체적 활성화 지원을 중심으로 공동주택 지원제도의 개선방안을 제시하고자 한다는데 차별성이 있다.

<표 1-3> 본 연구의 위치

<table>
<tr><td rowspan="7">공동주택관리</td><td rowspan="3">생활거주
(참여·공동체의식과
주거만족도의 관계성)</td><td colspan="2">참여와 공동체 의식 관계</td></tr>
<tr><td colspan="2">거주만족도 증진</td></tr>
<tr><td>주민참여/공동체 증진</td><td rowspan="2">본 연구의
위치</td></tr>
<tr><td rowspan="4">이용/관리
(관리상의 분쟁조정 및 관리지원)</td><td>지원조직 제도</td></tr>
<tr><td colspan="2">분쟁조정</td></tr>
<tr><td colspan="2">지원조직 인력육성</td></tr>
</table>

제2장 공동주택관리 관련 정책 환경

제1절 공동주택관리 관련 법제 환경

공동주택관리와 관련된 최초의 법률은 1963년 제정된 「공영주택법」이며, 이후 1972년 「주택건설촉진법」에 이어, 1979년에 공동주택관리의 기본제도라고 할 수 있는 「공동주택관리령」이 제정되었다.[8)]

당시 우리나라는 일제식민치하와 한국전쟁을 거치면서 국가 및 사회자본이 크게 부족한 상황이었고, 해외원조와 해외차관, 베트남파병 및 독일광부 및 간호사 급료 등을 기반으로 하는 정부주도의 공업중심의 고도 경제개발정책이 추진되었다. 이러한 와중에 농촌인구가 대거 도시로 유입되면서 대도시를 중심으로 주택난이 심각하게 대두되었다.

이에 정부는 당시 절대적으로 부족한 주택의 공급을 원활히 하기 위하여 국민주택 건설계획, 주택은행의 자금조달, 국민주택채권과 같은 주택의 공급주체와 자금조달 방안을 다루는 주택건설촉진법을 1972년 제정하여 아파트 중심의 공동주택을 정부가 직접 건설, 공급하였고, 1983년 중동특수 1984년도에는 선분양제도를 도입하여 민간 건설업체의 참여를 대거 유도하는 등 양적 공급 중심의 주택정책을 견지하게 된다. 그러나 공급을 중심으로 하는 국가정책 하에서 공동주택의 관리는 행정에서 소홀히 다루어졌고, 1999년 아파트 관리문제가 전국적인 사회적 이슈[9)]로 대두되게 된다. 2002년 전국단위의 주택보급률이 100%를 넘어서게 되면서 주택정책 재검토가 요구되었다. 특히, 그동안 소유권 관점에서 사유지인 공동주택 단지 내 도로 및 녹지 등에 대해 마을개념을 도입하여 일반주택지에 제공되는 행정서비스와의 형평성 관점에서 공동주택 관리에 대한 행정지원이 필요함이 주장, 확산되었다.[10)]

---

8) 김찬동, 박은철(2010), p.13

9) 신용자, 2007.10.17. ‘아파트관리와 관리비’, 한국아파트신문 565호.

“지난 1999년 3월 7일부터 4월 30일까지 경찰청은 아파트 관리 비리 특별단속을 벌여 전국의 8,864개의 아파트 단지 중 22.5%인 1,996개 단지에서 각종 비리를 적발하였다... 적발된 비리 사례는 대부분 공사 업체와의 커미션이 차지했다. 유형별로는 위탁관리업자 선정 시 동대표의 금품수수행위, 각종 공사와 관련한 용역계약 시 금품수수행위, 소모품 사용량을 과대계상하여 횡령하는 행위, 관리 외 수입을 잡수입으로 계상하지 않고 착복하는 행위 등이었다. ...당시 수사를 하는 경찰에서도 공동주택 운영에 관해 제대로 알지 못하였으므로 기준을 어떻게 잡아야 할지 모른다고 난감해 했을 정도다. “

10) 유지웅, 2005.4.22., 공동주택 지원조례. “왜 필요한가”, 평화뉴스

“주택가에 가로등은 지방자치단체가 설치하는데, 아파트단지의 가로등은 왜 입주민이 돈을 내 설치해야 하나? 또, 아파트 단지의 놀이터나 경로당도 입주민이 부담해 만들어야 하나? 입주민들도 이미 지방세를 내놨지 않았는가? 게다가, 이들 놀이터나 경로당은 아파트 입주민 뿐 아니라 아파트 인근 주민들도 자주 이

이에, 2003년 이제까지 주택의 공급을 위한 내용을 주로 다루었던 「주택건설촉진법」이 주거복지 및 기존 주택의 관리 등을 보강한[11] 「주택법」으로 '전부개정' 되었고, 공동주택의 관리에 대한 사항을 다루던 「공동주택관리령」도 「주택법」 및 「주택법시행령」에 통합, 폐지되었다. 그 외에 「건축법」 및「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 일부 규정이 적용되었다.

당시 주택법 제43조 제8항에서는 "지방자치단체의 장은 당해 조례로 정하는 바에 의하여 공동주택관리업무에 필요한 비용 일부를 지원할 수 있다"고 규정하여 각 지방자치단체가 '공동주택지원조례'를 제정, 시행하도록 하였으나 실제 관련 조례가 만들어진 것은 2005년까지도 그리 많지 않았다.[12]

2014년도에는 시장상황에 맞추어 공동주택 사업승인대상규모가 완화되게 되었다.[13]

2015년 주택정책이 주거복지로 급격히 전환됨에 따라 관련 법 규정을 전면적으로 재편집하게 되는데, 주택을 총괄적으로 규정하는 주거기본법이 만들어 지고, 개별항목에 대해서는 주거기본법에 근거한 해당 개별법으로 다루어지게 되었다.[14]

용하는데..."

11) 주택법 : 2003.11.30.시행, 2003.5.29.주택건설촉진법 전부개정,

전부개정 이유 : 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·보완하려는 것임. 출처: 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr)

12) 상게기사

13) 법제처, 개정이유, 가구당 구성원 수의 감소와 중소형 규모의 주택에 대한 수요 증가 등 최근 주택건설 환경의 변화를 고려하여 주택건설사업과 관련된 사업계획 승인 대상을 20호(공공사업에 따라 조성된 택지를 일단의 토지로 공급받아 건설하는 경우에는 30호) 또는 20세대(도시형 생활주택, 연립주택, 다세대주택 등인 경우에는 30세대) 이상의 주택건설사업에서 30호(공공사업에 따라 조성된 택지를 일단의 토지로 공급받아 건설하는 경우 또는 한옥인 경우에는 50호) 또는 30세대(주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위한 정비구역에서 건설하는 공동주택 등인 경우에는 50세대) 이상의 주택건설사업으로 완화하고, 수도권의 민간택지 중 비투기과열지구에서 공급되는 주택의 전매제한 기간을 1년에서 6개월로 조정하여 민간부문의 주택 거래 환경을 개선하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr)

14) 주거기본법: 2015.12.23.시행, 2015.6.22.제정

제정이유 : 저출산·고령화, 1-2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화하고 주택보급률이 100%를 초과함에 따라, 주택정책의 패러다임이 '주택공급'에서 '주거복지'로 빠르게 전환되고 있음. 이에 따라 주택정책도 주택공급 물량을 확대하는 정책에서 벗어나, 행복주택·주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편을 추진하고 있음. 하지만, 주택정책의 기본법이라고 할 수 있는 현행 「주택법」은 아직도 주택건설 및 공급 관련 사항이 주요내용을 구성하고 있고 주거복지를 실현하기 위한 내용은 아직 미흡한 수준일 뿐 아니라, 「임대주택법」·「주거급여법」 등 주택 관련 다른 법률과의 관계도 명확하게 규정하지 못하고 있는 실정임.

이에 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 갖는 「주거기본법」을 새로이 제정하여, 주거정책의 기본방향이 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언하고, 주거정

공동주택 관리의 경우는 주거기본법 제12조에 의거, 2016년 「공동주택 관리법」이 제정[15]되었고, 현재에 이르고 있다. 그 주된 내용을 보면, 공동주택 관리관련 분쟁을 줄이고 적극적으로 해결하기 위한 공동주택 관리 관련 정보 및 기술지원의 강화를 주요내용으로 하고 있다. 한편, 단지별로는 공동주택관리법제18조에 의거한 관리규약에 따라 운영되고 있다.

상기 국가정책 및 관련 법령 변천 과정에 따른 수원시 제도변화를 보면, 수원시는 2005년 개정 주택법 및 주택법시행령에 따라 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하기 위하여 2005년 9월에 공동주택에 관련된 지원사항을 담은 수원시조택조례를 재정하였다.

다만, 2011년 8월에는 수원시 독자의 지역 주민공동체 활성화 지원사업인 마을르네상스 사업 추진에 따라 공동주택에 대해서도 공동체활동 및 관련 시설을 중심으로[16] 지원대상

책의 기본원칙, 주거권, 유도주거기준, 주거복지지원센터, 주거복지 전문인력 양성 등에 대한 규정을 신설하는 한편, 현행 「주택법」에서 규정하고 있는 주택종합계획, 주택정책심의위원회, 최저주거기준 등에 관한 조문을 보완하여 이 법으로 이관하려는 것임. 출처: 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr)

15) 공동주택관리법 2016.8.12.시행, 2015.8.11.제정

제정이유 : 우리나라 국민의 약 70퍼센트가 공동주택에 거주하고, 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 공동주택 관리와 관련된 비용만도 연간 11조 6천억원에 이르는 등 공동주택 관리의 중요성은 과거 어느 때보다도 커지고 있음.

그러나 공동주택 관리 자치기구인 입주자대표회의의 구성 · 운영이나 관리비 등을 둘러싸고 많은 민원과 분쟁이 발생하고, 공동주택 내 각종 시설에 대한 체계적인 관리도 미흡하여 공동주택을 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는 기반 마련이 어려운 것이 사실임.

따라서 이제는 공동주택 관리를 보다 전문적이고도 체계적으로 지원할 필요성이 제기되고 있으나, 기존 「주택법」은 주택에 관한 건설과 공급, 관리, 자금 조달의 내용을 모두 포함하고 있어, 공동주택 관리를 체계적 · 효율적으로 지원하기에는 한계가 있었음.

이에 공동주택 관리 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 분쟁 조정을 지원하기 위하여 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회를 신설하고, 능동적인 공동주택 관리 지원을 위하여 공동주택관리 지원기구를 지정하는 등 공동주택 관리체계를 개편하며, 현행 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 일부 운용상 미비점을 보완하는 내용으로 별도의 공동주택관리 전문법률을 제정하여 공동주택을 체계적 · 효율적이고도 전문적으로 관리하고자 함. 출처: 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr)

16) 2011년8월 수원시 공동주택 지원조례 제4조 지원대상 및 지원기준

1. 공동체 활성화를 위한 지원은 다음 각 목과 같다.

가. 공동체 활성화를 위한 공모에 선정된 사업 / 나. 주민참여형 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영

다. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

2. 공용시설물의 유지관리를 위한 지원은 다음 각 목과 같다.

가. 단지 안 도로 및 하수도 시설 유지보수 / 나. 어린이놀이터의 유지 보수

다. 경로당의 유지보수 다만, 증・개축은 관계 법령에 따라 인・허가가 가능한 경우에 한한다.

라. 담장철거 후 녹지조성사업 / 마. 주민공동시설 중 문고의 보수

바. 옥내 운동시설의 보수

을 확대하고, 지원기준을 명확히 하는 등 공동주택관리지원사업의 효율성과 살기 좋은 공동주택단지를 만들고자 별도의 수원시 공동주택 관리 지원조례를 제정, 시행하여 오늘에 이르고 있다.

<표 2-1> 공동주택 관린 관련법령 변천과정

시기	법령명	주요내용/비고	
1963.11	공영주택법 제정	-1972.12 폐지	
1972.12	주택건설촉진법 제정	-2003.5 주택법으로 전부개정	
1979.11	공동주택관리령 제정	-2003.11 폐지	
2003.5	주택법 전부개정	-주거복지 및 주택관리 등을 보강하여 주택법으로 전부개정	
2003.11	주택법 개정	-공동주택관리령을 흡수·통합	
2005.3	주택법 개정	-장기수순계획 수립대상 명확화(제47조제1항)	
2005.5	주택법 개정	-하자에 대한 담보기간강화(제46조제1항) -내력구조부에 중대한 하자발생시 손해배상책임(제46조 제3항) -건축분쟁조정위원회에 조정신청(제46조제5항)	2005.9 수원시 주택조례 제정
2006.2	주택법 개정 주택법시행령 개정	-공동주택관리규약 제정 의무화(제44조) -관리규약 준칙에 층간소음 등 추가(제57조 제1항)	
2007.3	주택법시행령 개정	-자치관리기구의 관리사무소장 해임 및 결원시 30일 이내 신규관리 -사무소장 선임(제53조제4항)	
2007.4	주택법 개정	-공동주택 관리와 관련한 부당한 재산상 이익 취득제공 금지(제43조) -장기수선계획 조정 등의 대상에 입주자대표회의 추가(제47조제2항) -관리사무소장의 손해배상책임(제55조의 2)	
2008.4	주택법시행령 개정	-주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위에 주거복합건물 포함(제48조) -관리사무소장의 손해배상책임 보장금액(제72조의 2)	2011.8 수원시 공동주택관리조례 제정
2014.6	주택법시행령 개정	-사업승인 대상 공동주택 규모기준변화 : 20세대→30세대 : 50세대이상 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택 포함	
2015.12	주거기본법제정	-주거관련 법 통합 재편 -공동주택관리 전문 법규 별도 규정(제12조)	
2015.8	공동주택관리법 제정	-공동주택관리 분쟁조정 위원회(제39조) -공동주택관리 지원기구 지정(제86조)	

출처: 김찬동, 박은철(2010) 표2-2 수정, 보완

제2절 수원시 주택 환경

수원시내 주택의 절대 수량은 꾸준히 증가하여 왔다. 수원시 주택유형 중 가장 많은 비율을 차지하는 것은 공동주택이다.

2006년 기준 전체 주택수는 25만504호였으며 매년 증가하여, 2015년 기준 주택총수는 42만 4,217호로 2006년에 비해 10년간 약 69.2%가 증가하였다.

2006년을 기준으로 보면 대표적인 공동주택 유형인 아파트가 약 17만호로 67.7%를 차지하고 있다. 주택유형에 대한 비율은 2008년부터 단독주택 및 다가구 주택에 대한 계측 기준이 건물동수에서 개별 가구수로 바뀌어 현재에 이르고 있기 때문에 2008년을 기준으로 비교할 필요가 있다.

2008년 아파트는 17만 8,636호로 전체 주택수의 52.3%를 차지하고 있다. 2015년도에 아파트는 23만8,739호로 는 56.3%로 그 비율은 전반적으로 확대 유지되는 경향을 보이고 있다. 연립주택을 포함하는 경우 연립주택을 포함하는 경우 58.8%이다.

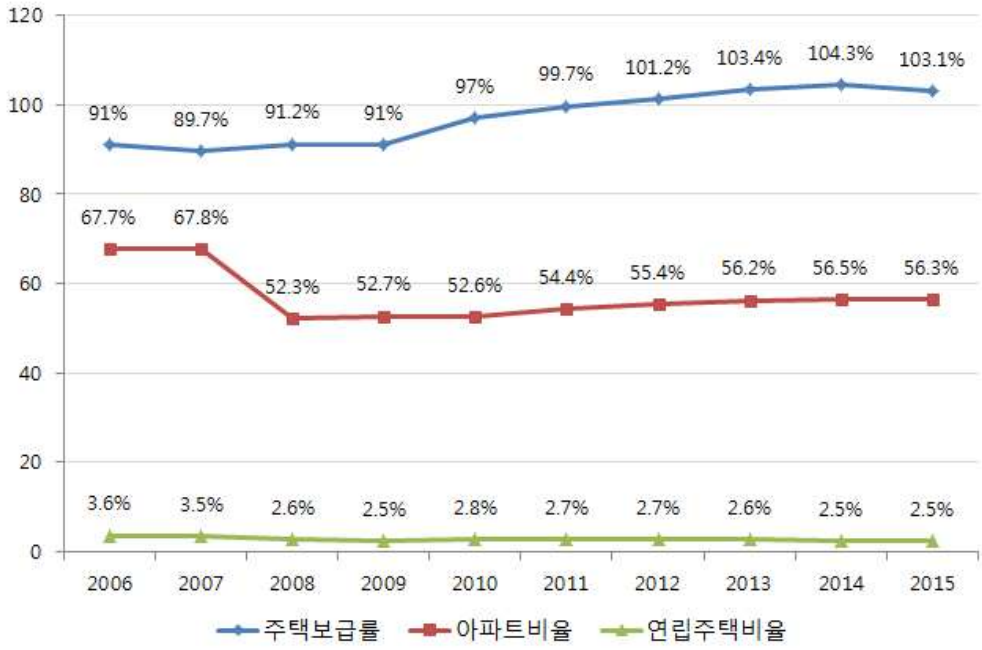
<표 2-2> 수원시 주택상황의 연도별 변화

연도		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
일반가구수 (가구)		275,156	279,036	374,871	381,096	374,008	382,584	389,115	395,757	402,512	411,267
주택총수(호)		250,504	250,378	341,836	346,610	362,901	381,463	393,636	409,121	419,737	424,217
단독주택	-	43,362	40,129	122,174	122,856	133,033	135,746	134,614	135,609	136,409	137,187
	다가구주택	20,013	20,083	102,713	103,552	115,868	116,972	116,474	117,700	118,874	119,697
아파트		169,546	169,764	178,636	182,494	190,924	207,367	218,124	229,755	237,232	238,739
연립주택		9,103	8,814	8,814	8,830	10,150	10,460	10,539	10,629	10,635	10,588
다세대 주택		28,493	29,118	29,659	29,877	26,842	27,890	30,359	33,128	35,461	37,703
비거주용건물내		-	2,553	2,553	2,553	1,952	-	-	-	-	-
주택보급률(%)		91	89.7	91.2	91	97	99.7	101.2	103.4	104.3	103.1
아파트비율(%)		67.7	67.8	52.3	52.7	52.6	54.4	55.4	56.2	56.5	56.3

자료: 수원통계(http://stat.suwon.go.kr/stat/index.do)

※2008년 단독주택 및 다가구 주택의 급격한 변화가 있는데 이는 다가구, 단독주택의 산정방식(동→호)로 변경에 의한 것이다.

<그림 2-1> 연도별 주택변화



<그림 2-2> 수원시 주택보급률 및 아파트비율 변화

주택보급률은 2006년 91%에서 2012년 100%를 넘어선 이래 2015년 기준 103.1%에 달하고 있으며, 특히, 연도에 따라 아파트가 차지하는 비율에는 다소 차이는 있으나 2006년 이

후 수원시에 신규 공급된 9만1,644호의 주택 중, 아파트는 6만7,044호로 약73.2%를 차지하였다.(연립주택 포함 시 74.1%), 2006년 이래 주된 주택공급유형은 아파트였음을 알 수 있다.

<표 2-3> 수원시 신규주택 변화

구별	합계(호)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
합계	91,644	4,629	2,678	6,561	8,983	3,491	20,115	14,891	6,227	11,732	12,337
단독주택	8,627	446	416	341	204	153	1,352	1,153	484	1,835	2,243
아파트	67,044	3,885	1,793	5,851	8,583	3,278	17,444	10,775	1,860	7,389	6,186
연립주택	881	30	39	32	32	2	320	248	58	14	106
다세대주택	14,822	240	402	307	148	51	999	2,715	3,825	2,333	3,802
비거주용 건물내	270	28	28	30	16	7	-	-	-	161	-
아파트비율(%)	73.2	83.9	67.0	89.2	95.5	93.9	86.7	72.4	29.9	63.0	50.1
연립주택 포함비율	74.1	84.6	68.4	89.7	95.9	94.0	88.3	74.0	30.8	63.1	51.0

자료: 수원통계(http://stat.suwon.go.kr/stat/index.do)

<그림 2-3> 수원시 연도별 신규공급된 주택 수 및 아파트비율

이상을 기반으로 수원시의 주택에 있어 공동주택은 2015년 현재 56.3%를 차지하고 있으며, 공동주택 관리지원 제도가 도입된 2006년도에는 전체 주택유형의 67.7%에 달하였다.

2008년부터 단독주택 및 다가구 주택의 통계 계측 기준의 변화에 따라 통계상 신규증가로 주택 전체에서 차지하는 비율은 감소하였으나 통계 수치적으로도 2008년 이래 꾸준히 증가하는 경향을 보이고 있고, 2015년 현재까지 신규 공급된 주택의 73.2%(연립주택 포함시 74.1%)를 평균적으로 차지해 왔기 때문에 현재 수원시의 주된 주택유형인 아파트는 향후로도 지속적으로 수원시의 주된 주택유형으로 자리매김할 것으로 예상된다.

제3절 수원시의 최근 공동주택 관련 정책방향

수원시의 공동주택 관리지원조례는 재정초기부터 공동체 활동에 대한 지원사항을 규정하고 있었으나, 그간 부서간의 사업 중복 등을 이유로, 공동체 활동[17]에 대해서는 실질적인 지원이 해당 조례에 의해 이루어지지 못하고 있는 실정이었다. 특히, 한정된 행정재원과 일반적인 주거지의 노후 및 복지적 관점에서의 행정지원대상 계층 분포 등을 고려할 때 공동주택 단지는 일반 단독주택 지역에 비해 공동체 활성화 관련 지원대상 선정에 있어 소극적일 수 밖에 없어 결과적으로는 공동주택 단지의 공동체 활성화를 위한 지원은 그 실행이 미미했으며, 2013년11월 개정에서는 그 공동체 지원 대상항목을 규정한 제4조제1항 제1호 각목을 삭제하였다.

최근에 공동주택 지원 관련 부서에서는 공동주택에 대한 공동체 활성화 측면에서의 지원이 다시금 정책적으로 강조되고 있다. 이러한 정책적 강조는 수원시가 2017년부터 새로이 시행하고 있는 공동주택 관련 지원사업을 통해 확인할 수 있다.

수원시가 2017년 현재 공동주택 지원과 관련하여 시행하고 있는 사업은 '자치역량 강화를 위한 맞춤형 교육'과 '공동주택 관리 역량강화 사업' 2가지이다.[18]

1. 자치역량 강화를 위한 맞춤형 교육

자치역량 강화를 위한 맞춤형 교육은 법에 정하는 의무적 사항으로서 현직 입주자 대표회의 구성원의 최소 소양함양을 위해 중앙공동주택관리지원센터에 위탁하여 운용하고 있는 ① '입주자 대표회의의 구성원 교육'이 있고, 수원시가 자체적으로 수행하는 교육으로 사전소양함양 측면에서 수원시정연구원의 시민자치대학을 통한 ② '나도 아파트 입주자대표' 과정 운영, 그리고 공동주택 현장에서의 어려움을 각 공동주택의 요청에 맞추어 파견된 전문가와 함께 현장에서 고민하며, 해결방안을 모색해 보는 ③ '찾아가는 맞춤형 공동주택 마을학교' 운영을 들 수 있다.

① 입주자대표회의의 구성원 교육

본 교육은 공동주택 관리법에 의한 교육이다.

공동주택관리법 제17조(입주자대표회의의 구성원 교육)에서 시장은 입주자대표회의의 구

17) 수원시는 마을공동체 사업과 관련한 정책브랜드로 마을르네상스 사업을 추진하고 있으며, 관련 전문지원기관으로 마을르네상스센터를 시의 과급 부서인 마을만들기 추진단 산하에 설치하여 운용하여왔다.

18) 수원시 도시정책실 주택과가 수행한 -시민참여 공감정책 도출을 위한- 공동체 문화 꽃피우기 토론회(2017.5.25.) 및 주택과 내부자료를 기반으로 한다.

성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하고, 입주자대표회의의 구성원은 교육을 성실히 이수하도록 규정하고 있다.

이를 위해 수원시는 한국토지주택공사 중앙공동주택관리지원센터에 위탁하여(공동주택관리법제89조(권한의 위임 위탁)) 오프라인 상의 집합교육과 온라인 교육을 실시한다.

온라인 교육은 강좌별 30분씩 8강좌로 구성되어 있다.

② 나도 아파트 입주자 대표과정(시민자치대학) 운영

수원시 독자의 교육이다.

쾌적한 주거문화 정착을 위한 방법을 모색하고, 실천력을 배양하며, 공동주택 현안을 파악하고 문제해결력 증진을 위한 아파트 거주민들의 공동체적 역량을 강화하고자 수원시정연구원이 운용하는 시민자치대학에 '나도 아파트 입주자 대표 과정'을 설치, 운영하고 있다. 각 교육과정은 약 2달간의 일정으로 이루어지며, 2017년도에는 2월21일부터 4월29일까지 25명이 참여하였다.

교육내용을 보면 구성원들이 직접 자신들의 현장에서 겪는 과제들을 조사, 제안, 정리하고 그 해결방안을 모색하는 방식으로 추진되며, 공동체 생활 및 공동주택문제(아파트관리, 층간소음 등)에 대한 논의와 공감대 형성을 다루고 있다.

③ 찾아가는 맞춤형 공동주택 마을학교 운영

수원시 독자의 교육이다.

입주자 대표회의 등 공동주택의 운영의 관리주체 구성원 및 입주민들의 자치역량 강화를 위하여 각 단지에서 운영관리에 필요한 교육과정을 선택 수강하는 맞춤형 교육이다.

1일3시간의 단기과정과 4주4회 8시간의 장기과정이 있다.

2017년 기준 상반기에 2개단지가 단기과정을 운영하였으며, 3개단지에서 장기과정을 운영하였다.

교육장소는 신청한 단지 내 지정장소 또는 관할 행정동 주민자치센터를 이용한다.

2. 공동주택 관리 역량강화 사업

공동주택 관리 역량강화 사업에는 공동주택의 물리적 공간 및 시설의 정비 비용을 지원하는 '공동주택관리 보조금 지원 사업'과, 시설정비 관련 업체 선정과 관련하여 적정단가와 계약 등의 법리적 검토 지원을 포함하는 대한 전문적 정보제공 및 자문 서비스인 '공동주택 사전 자문단 운영', 공동주택 관리업무에 대해 행정이 직접 그 내용 및 운용

사항을 점검하는 ‘공동주택관리 감사’를 시행하고 있다.

한편, 공동주택의 관리는 궁극적으로 공동주택 거주민들이 그들의 공동체적 활동으로 이루어내는 것이 바람직하기 때문에 주민참여와 의사소통을 활발히 이루어지게 하는 것을 목적으로 ‘공동주택 공동체 활성화 지원 사업’을 운용하고 있으며, 해당 사업의 지원 및 공동체 활성화 교육활동 등을 위한 전문가 파견 사업으로서 ‘공동주택 커뮤니티 플래너 운용사업’을 수행하고 있다.

① 공동주택관리 보조금 지원사업

공동주택의 공동체 활성화와 관리안전 업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 주민화합과 쾌적한 주거환경을 도모하는 사업이다.

지원대상은 주택법 제15조에 의하여 사업계획 승인을 받아 건설된 공동주택을 대상으로 하며, 도로, 하수도, 담장, 지하주차장 캐노피설치 및 보수, 석축 및 옹벽, 자전거주차시설, 재활용분류시설, 어린이 놀이터, 경로당, 문고 및 인문학 카페, 택배보관함 등과 그 외 시장이 필요로 하는 사업을 범위로 한다.

공사비 총액 1천 만원 이하 사업에 대해서는 순공사비의 90%이내로 지원하며, 최대 5,000만원까지 지원한다. 본 연구에서 다루는 주된 사업이며, 2017년 현재 135개 신청단지 중 자발적 포기 10개, 심의를 통한 9개 단지제외 후 116개 단지를 지원하였다.

<표 2-4> 수원시 공동주택관리 보조금 지원사업 내역

구분	계	도로	하수도	벽면균열	주차장캐노피	옥상(지붕)	재활용	기타
신청단지 (개)	116	15	24	10	11	9	8	39
지원금액 (백만원)	2,338	477	451	273	248	211	94	584

출처: 수원시 주택과 내부자료

② 공동주택 사전 자문단 운영

공동주택에서 이루어지는 주요시설의 교체 및 보수공사, 청소 및 경비 등 사업자 선정에 대하여 입찰 전 전문가, 공무원이 미리 해당 계약의 적정성 등을 검토, 지원함으로써 효율적인 공동주택 관리를 도모하기 위한 사업이다.

5,000만원이상 공사를 대상으로 약 50명의 자문단을 구성하여 운용하도록 하고 있으며, 주요 자문내용은 다음과 같다.

- 법령, 규약, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 등 적정성 검토

- 공사비산출(원가계산서, 물량산출서, 공사내역서, 일위대가 등)의 적정성 검토
- 공사 용역비 산출의 적정성 및 기타 관련 법령 등 검토

2017년 처음 실시된 자문단 운영실적을 보면 2017년5월25일 현재 7개단지에서 자문을 실시하였다.

③ 공동주택관리 감사

공동주택 관리업무의 비리·부조리 예방을 통해 관리비 절감에 기여하고, 공동주택 관리의 효율화와 입주자 및 사용자를 보호하기 위한 사업이다.

감사대상은 입주자 또는 사용자의 3/10 이상의 서면동의 신청이 있는 경우와 그 외 시장이 공동주택 관리의 감독이 필요하다고 인정하는 경우이며, 변호사, 공인회계사, 기술사, 공인노무사 등 55명으로 구성된 전문감사반을 편성, 운영한다.

감사절차는 입주자 등 3/10이상의 서면동의를 바탕으로 감사요청이 접수되면 감사기간, 범위, 감사반의 구성 등을 내용으로 하는 감사계획을 수립하고, 감사반은 관리주체, 입주자대표회의, 선관위 구성현황 및 각종 공사·용역 등의 기초자료를 수집하고 현장감사를 통해 위반사항에 대한 확인서 징구 등을 행한다.

감사결과를 바탕으로 시정명령 및 고발, 과태료 등을 부과한다.

④ 공동주택 공동체 활성화 지원사업

공동주택 단지의 소통채널 확대로 이웃 간 관계회복 및 내실 있는 주민참여 기반마련의 일환으로 입주민 스스로 기획하고 참여하는 공동체 문화를 정착시키기 위한 공모사업형식의 지원사업이다.

수원시내 511개 단지 중 희망단지를 대상으로 하며, 대상사업은 다음과 같다.

- 주민참여 역량강화를 위한 주민소통사업 : 대화방, 토론방 등 공간조성, 홈페이지 구축 등
- 투명한 관리를 위한 사업 : 입주자대표회이 생중계 시스템 구축 등
- 에너지절감을 통한 관리비 내리기 사업 : 재활용품 활용 등을 통한 전기, 수도 절약사업 등
- 층간소음, 층간흡연 등 주민갈등 해소를 위한 사업 : 소통함 설치 등
- 그 외 공동체 활성화를 위한 시스템 구축사업

다만, 수원지속가능 도시재단 내 마을르네상스센터가 운용하는 공모사업(학습, 미디어, 문화, 돌봄 축제 등 각종 프로그램)을 제외한다.

평가는 합목적성, 효과 및 지속성, 실현성, 정보전달력을 기준으로 하여 심의위원이 평가한 점수의 합산을 산술평균하여 사업예산 범위 내에서 상위득점 순위로 선정 지원하는 사업이다.

평가배점은 다음 표와 같다.

<표 2-5> 공동체 활성화 지원사업 평가분야 및 평가배점

평가분야	평가항목	배점	
합목적성(50점)	-공동체활성화 지원사업 목적에 부합여부 -사업구상의 주민참여도 등	탁월	50
		우수	45
		보통	40
		미흡	35
효과 및 지속성(30점)	-사업목적의 파급정도 -다수 주민에게 수혜정도 -사회적 편익 증진에 대한 기여도 -지속가능성	탁월	30
		우수	27
		보통	24
		미흡	21
실현성(15점)	-주민들의 사업추진 의지 및 역량 -사업규모, 내용, 실현의 용이성	탁월	15
		우수	13
		보통	11
		미흡	9
정보전달력(5점)	-발표자의 사업취지 전달성 -주민이해 설득을 위한 홍보력	탁월	5
		우수	4
		보통	3
		미흡	2
총점		100	

⑤ 공동주택 커뮤니티 플래너 운용

공동주택의 공동체 활성화 촉진을 위한 커뮤니티 전문가를 채용하여 단지별 공동체 활성화 방안을 상담하고 공모신청 사업 지원을 주 업무로 하는 커뮤니티 플래너를 운용하는 사업이다.

주된 활동내용은 다음과 같다.

- 단지의 현황 및 특성 파악을 바탕으로 다양한 공동체 활성화 프로그램 제안 및 지원
- 입주자대표회의, 관리주체, 공동체 활성화 단체 등과 협의·조정 및 중재

- 공동주택 공동체 활성화 공모사업 컨설팅 및 모니터링
- 지역사회 및 협력 가능한 기관, 단체와 연계모색 등 커뮤니티 활동 전반적에 걸친 운영지원 등, 2017년 현재 실행을 검토 중에 있다.

3. 수원시 공동주택 관리 지원에 대한 정책방향

수원시의 공동주택 관리 지원에 대한 정책방향은 이제까지 운영해온 물리적 환경개선을 위한 지원사업을 지속하는 가운데, 주민들의 자치역량 및 공동체적 관리역량의 강화유도 및 지원이라 할 수 있으며, 그 실행방법으로서 현장중심의 민·관·산·학 협력체계 속에서 추진되고 있다는 것을 알 수 있다.

공동주택과 관련한 국가 법령 정비를 포함하는 정책환경 측면에서도 과거 공급위주에서 관리를 중시하고, 관리에서도 물리적 공간환경 정비 및 개선에 대한 지원에서 공동주택 관리와 관련된 분쟁과 실질적인 전문기술지원 등의 내용이 추가되고 있으며, 수원시는 이에 따른 교육사업의 시행 이외에 독자의 사업을 포함하여 적극적으로 대응하고 있음을 알 수 있다.

수원시의 주요 신규 교육 및 지원사업 내용을 보면 향후 공동주택 관리 지원과 관련한 정책 방향으로서의 주요 이슈는 공동주택의 일반 거주민들이 공동체적 활동 관점에서 공동주택의 관리를 보다 자주적이고 투명하게 수행할 수 있도록 지원하는 것이라 할 수 있다. 특히, 주민 간 분쟁감소, 참여와 개방성의 확대는 공동체 활성화가 근간이 된다는 점에서, 공동주택의 공동체 활성화와 이에 대한 방법론적 모색과 현장실험이 강화 될 것으로 해석할 수 있다.

한편 이러한 공동주택 내 공유시설에 대한 행정지원이 강화되어 가면서, 행정재원의 공공성 측면에 대한 검토가 동시에 이루어질 필요가 있다. 따라서, 공동주택의 지원제도의 공동체성에 대한 강조와 더불어 대상시설 (단지 내 도로 및 녹지 등)에 대한 지역(혹은 일반시민)에의 공개와 개방이 함께 논의되고, 이러한 개방과 공유가 권장 및 유도 될 것으로 전망된다.

제3장 수원시 공동주택관리 지원제도 운용경과

제1절 수원시 공동주택관리 지원제도 개요

수원시의 공동주택관리 지원제도의 명칭은 '공동주택관리 보조금 지원사업'과 '공동주택 공동체활성화 지원사업'이 있다. 이 중 후자는 2017년 8월에 처음 공모한 사업으로 본 연구의 분석대상은 전자인 '공동주택관리 보조금 지원사업'이다. 경기도에서는 과천시가 제일먼저 공동주택 관리지원제도[19]를 도입하였고,[20] 수원시는 2005년 관련 조례[21]를 제정·시행하고, 2006년도부터 지원제도를 시행, 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하고 있다.

공동주택관리 보조금 지원사업은 '공동주택관리과(과거, 주택과)' 소관 사업으로 공동주택을 문화와 예술, 건축과 환경이 어우러지는 삶의 공간으로 재창조하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 이웃 간 관계를 회복하며 공동체적 삶의 터전 마련을 위하여 입주민 스스로 추진하는 단지 안 부대복리시설 환경개선사업으로 비용의 일부를 지원하는 사업이다.

<표 3-1> 공동주택관리 보조금 지원사업 공모분야

구 분	사 업 유 형
공용시설물 유지·관리	• 단지 안 도로 또는 하수도시설 유지보수 • 어린이놀이터 유지보수 • 경로당 유지보수(다만, 증·개축은 관계 법령에 따라 인·허가를 받은 경우에 한정함) • 환경친화적 개방형 담장 조성 • 단지 안 녹지 조성(쉼터 등) • 문고 시설 보수 또는 인문학 북카페 시설 조성 • 지하주차장 경사로 상단 빗물막이 캐노피 설치·보수 • 재해우려가 있는 석축, 옹벽의 보수 • 수원시 공동주택관리지원조례 제3조의2(소규모공동주택의 안전관리) 규정에 의거 안전점검을 받은 결과에 따른 안전조치 비용(다만, 공용부분의 유지관리 비용에 한함) • 자전거 주차시설 설치 개선(다만, 추가설치에 따른 인·허가 대상인 경우 사전 인·허가 필요) • 재활용 분류 보관 시설 개선 또는 택배 보관 시설 설치·개선 • 경비원·환경미화원 등의 근무환경개선을 위한 쉼터시설 설치·보수(다만, 관계 법령에 적합하여야 하고, 지원비율 산정 시 [별표1] 나목의 지원횟수별 지원비율은 적용하지 아니하며, 향후 공모사업 신청 시 지원받은 횟수에 포함하지 아니함) • 그 밖에 시장이 필요로 하는 사업

출처: 수원시 공고 제2016-2309호, 2017년도 공동주택관리 보조금 지원사업 공모공고

19) 과천시공동주택보조금지원조례(2003.12.31.제정·시행)

20) 당시 과천은 가장 공동주택이 많고 자산이 풍부한 도시였기 때문에 먼저 도입하였고, 수원은 수부도시로서 행정에서 도입하였다. 이후 뒤를 이어 성남이 도입(2007년)하게 된다. 출처 : 김병기팀장(당시 공동주택지원관련 담당주무관, 현 녹색건축팀장) 인터뷰, 2017.12.

21) '수원시 주택조례'(2005.9.28. 제정·시행)

사업 신청은 수원시 소재 공동주택 단지로서, 입주자대표회의 의결을 거친 관리주체 혹은 전체 입주자(소유자)1/2 이상 동의서를 첨부한 지원서 제출이 가능한 공동주택(의무관리대상이 아닌 공동주택)을 대상으로 한다.

2017년 기준 예산은 20억원이며, 각 사업별 5천만원 한도 내에서 ‘「수원시 공동주택 지원조례」별표1’의 비율에 맞추어 보조금을 지원한다.

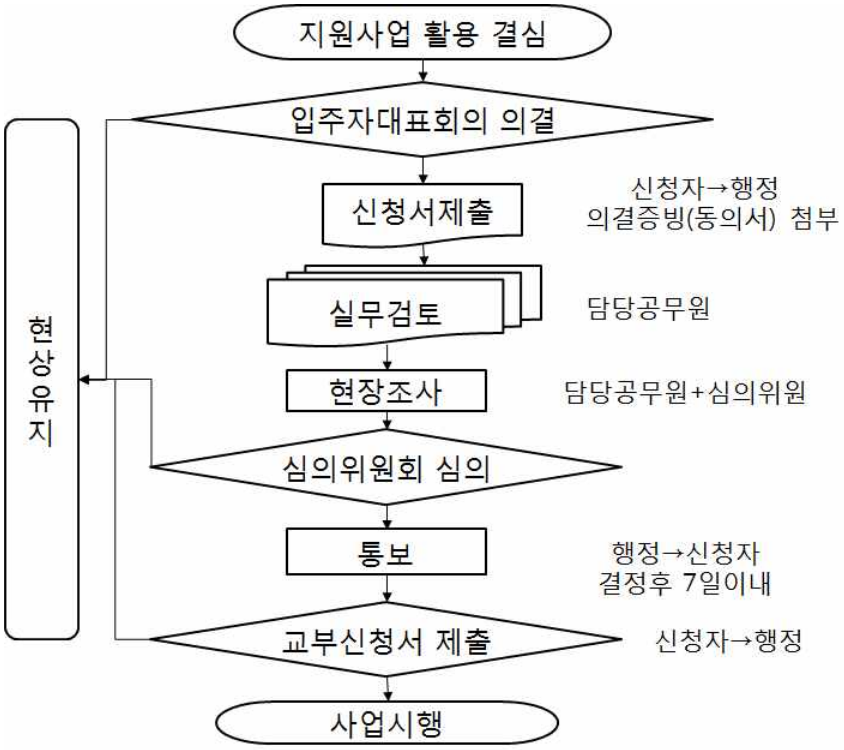
공모분야 는 앞의 표와 같다.

지원사업의 선정방법은 다음과 같이 사업 적정성의 검토와 평가, 그리고 대상 우선순위 심의를 통해 결정된다.

- 검토 : 보조금 중복지원 사업 여부 확인, 사업비 적정성 검토
- 평가 : 사업내용 및 현장 확인 평가, 배점표 평가
- 심의 : 공동주택지원심의위원회 심의(지원사업 대상 및 지원순위 결정)

심의위원회 위원은 단순히 심의 과정에만 참여하는 것이 아니라 심의에 앞서 담당 공무원과 함께 지원사업에 신청한 대상지를 현장 확인하고, 신청대상지가 지원하기에 적절한지를 현장 판단하여 무의미한 지원을 최대한 방지하도록 노력하고 있다.

사업의 추진절차는 다음과 같다.



<그림 3-1> 수원시 공동주택관리 보조금 지원사업 시행절차

제2절 수원시 공동주택관리 지원제도 규정 변화

수원시의 공동주택 관리 지원제도는 2005년9월 제정·시행된 「수원시 주택법조례」에 의해 규정되다가, 2011.8월부터 「수원시 공동주택관리 지원조례」에 의한다.

1. 초기 제도 내용

「수원시 주택법조례(2005.8)」를 살펴보면 공동주택 관리와 관련하여서는 ①법의 기본적 목적(제1조)과 보조금지원과 관련한 ②지원대상(제2조, 제6조일부), ③지원내용 및 ④금액기준(제6조일부, 제7조, 제8조)을 보조금 지급과 관련한 주요내용으로 하고, 그 외에 보조금지원과 별도로 제도의 공정한 운용을 위한 기준으로 대상 선정기준, 심의위원회 구성(제9조), 우수주택단지선정(제4조) 및 조정위원회 구성(제15조) 등을 규정하고 있다.

① 목적

초기 주택법 조례의 목적은 주택법의 위임사항에 대한 조례로서 법리적 위계를 명시하였다. 따라서 주택법의 목적과 동일한 것으로 이해할 수 있다.

당시 주택법의 목적을 보면 "쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함"을 목적으로 하였다.

② 보조금 지원대상(지원자격)

보조금 지원대상은 다음 3가지 조건을 모두 충족하여야 한다.

- 20세대 이상 공동주택(다만 상업지역 및 준주거지역의 주상복합건축물로서 주택면적이 90%미만이며, 호당 297㎡이하인 경우, 300세대미만 제외)
- 사용검사 후 10년 이상 경과
- 보조금 지원 후 5년 이상 경과

③ 보조금 지원내용(지원사업)

관리주체가 수행하는 공동주택 관리업무에 필요한 비용의 일부로 다음과 같다.

- 단지 내 도로 및 가로등의 보수
- 하수도 유지보수 및 준설
- 어린이놀이터의 보수

- 경로당의 보수
- 기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

④ 보조금 지원금액

보조금은 1천만원 단위로 그 지원 비율을 단계적으로 감소시켜 지원받고자 하는 금액이 클수록 신청한 공동주택 관리주체의 자기부담비율이 높아지도록 설정하였으며, 그 내용은 다음 표와 같다.

<표 3-2> 공동주택관리 보조금 지원기준(2005.8.)

총 사 업 비	보조금 지원	비 고
1천만원 미만	총 사업비 전액	
1천만원 이상 2천만원 미만	(1천만원+1천만원 초과금액의 70%) 이내	
2천만원 이상 3천만원 미만	(1천7백만원+2천만원 초과금액의 60%) 이내	
3천만원 이상 5천만원 미만	(2천3백만원+3천만원 초과금액의 50%) 이내	
5천만원 이상	(3천3백만원+5천만원 초과금액의 20%) 이내	

⑤ 공동주택 관리 지원제도 도입초기 제도특성

본 제도는 초기에는 일반주택지에 있어서의 가구 내 도로 및 하수도 시설과 같은 개념으로 공동주택 단지 내 도로 및 가로등, 하수도와 같은 생활기반시설을 대상으로 하였으며, 이에 더해 노유자 공동이용 시설까지를 지원대상으로 한정하였다.

한편, 해당 시설·공간의 설치 및 보수 등에 소요되는 정비사업비를 지원하되, 소요 금액이 클수록 필요로 하는 공동주택 단지의 자부담이 높아지도록 설정하여 가능한 소액규모의 정비사업을 중심으로 하고, 불요불급한 정비사업이 신청되지 않도록 하였다.

또한, 최대한도를 설정하여 특정 단지에 지원금이 편중되지 않게 하였고, 최소한의 지원대상 공동주택 단지수를 확보할 수 있도록[22] 강구되었다. 동시에 사용검사 후 10년 이상 경과된 20세대 이상 공동주택으로 한정하고, 일단 보조금을 받으면 5년간 지원할 수 없도록 하였다. 이는 공동주택의 의견수렴이나 경제력 면에서 타 공동주택에 비해 경쟁력이 다소 떨어지더라도 시간이 지나면 선정될 가능성이 높아질 수 있도록 한 것으로, 보조금 혜택이 단지별로 가능한 고르게 배분되도록 설정하였다.

22) 2006년도 지원금액 3억8천만원을 기준으로 최소 8개 단지는 지원대상으로 선정될 수 있었다. 실제로 2006년도 지원된 단지수는 29개 단지이다.

2. 주요 내용별 변천

여기서는 수원시 공동주택관리 지원제도의 내용 중 보조금지원과 밀접한 관련이 있는 4개 주요사항(목적, 지원대상, 지원내용, 지원금액)을 중심으로 연도별 변화를 정리, 분석한다.

1) 목적

공동주택관리 지원제도의 목적을 보면 크게 제도의 궁극적 목적과 그 궁극적 목적을 이루기 위해 본 제도에서 다루는 수단으로 나누어 볼 수 있다.

도입 초기에는 별도의 조례상 목적을 명시하지 않고 위임조례로서 주택법에 의한 위임조례임을 확인하는 규정뿐이었으며, 그 목표도 양적 공급에 의한 주거안정과 공간의 질적 수준을 기준으로 한 주거수준 향상 등 물리적 목표에 한정되어 있었다.

2011년8월 공동주택관리지원조례의 신설을 통해 기존의 공동주택의 시설관리에 더해, 공동체 활성화를 명시하고, 주민화합과 쾌적한 주거환경도모를 제도목적으로 명시하게 된다.

<표 3-3> 수원시 공동주택 관리 지원관련 조례의 목적의 변천

구분		2005.9.28	2011.8	2013.11
목적	수단	- 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설・공급・관리와 이를 위한 자금의 조달・운용 등에 관한 사항을 정함	-공동주택의 공동체 활성화와 관리에 필요한 비용의 일부를 지원	- 공동주택의 공동체 활성화와 관리・안전업무에 필요한 비용의 일부를 지원
	목적	- 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지	-주민화합과 쾌적한 주거환경을 도모	

2) 보조금 지원대상(지원자격)

보조금 지원대상은 주택규모와 제외규정으로 나누어 볼 수 있는데 이의 변화를 보면 수원시 조례의 독자적인 변동은 보이지 않고, 근거법 및 관계법 개정에 따른 주택법시행령 개정에 따라 변화되어 왔다.

①주택규모

최초 도입시기인 2005년 조례에서는 20세대 이상 공동주택을 대상으로 하였으며, 주거지가 아닌 상업지역 및 준주거지역의 주상복합 건축물에 있는 주택은 300세대 규모까지 대

상에서 제외되었다.

<표 3-4> 수원시 공동주택관리 지원 보조금 대상의 변천

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>2005.9</th><th>2007.1</th><th>2008.8</th><th>2010.7</th><th>2011.8</th><th>2013.11</th><th>2014.6</th><th>2017.4</th></tr>
<tr><td rowspan="8">지원대상</td><td rowspan="3">주택규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td colspan="4">- 20세대 이상 공동주택</td><td colspan="3">+30세대 이상 도시형생활주택</td><td colspan="2">-30세대 이상 공동주택
-50세대이상 단지형 연립주택, 다세대주택</td></tr>
<tr><td colspan="7">단서</td><td colspan="3">- 상업지역 및 준주거지역의 주상복합건축물로서 주택면적이 90%미만이며, 호당 297㎡이하인 경우, 300세대미만 제외</td><td colspan="2">+안전관리는 모든 공동주택</td></tr>
<tr><td rowspan="5">제외조항</td><td>수급경과</td><td colspan="3">-보조금을 지원 후 5년 미경과 공동주택</td><td colspan="4">-동일시설기준 5년 미경과</td></tr>
<tr><td rowspan="2">사용연수</td><td colspan="2">-노인정은 시설별로 별도 신청 가능, 지원받은 금액은 합산적용</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">- 사용검사 후 10년 미경과</td><td rowspan="2">-8년 미경과</td><td>-7년 미경과</td><td colspan="3">-전년도 말까지 사용검사를 받지 않은 공동주택</td><td rowspan="4">삭제</td></tr>
<tr><td colspan="3">-해당연도 1월 1일 현재 「주택법 시행령」에 따른 하자보수책임 기간 미경과 시설</td><td colspan="2">하자책임보수기간 5년 미경과 공동주택</td></tr>
<tr><td>제도운용의 성실성</td><td colspan="4">-</td><td colspan="3">-전년도 선정 후 지원금 신청서 미제출 혹은 허위 제출한 관리주체 신청사업
-지원사업비 과대산정 신청 공동주택
-지원신청 전에 시행한 공사 또는 사업
-재건축(또는 리모델링)등 추진을 위한 조합설립추진위원회 구성, 시장승인을 받은 공동주택(단, 조합설립추진위원회와 입주자대표회의가 지원금 신청일을 기준으로 5년 이내 착공이 어렵다고 판단하여 지원요청한 경우 위 기간안에 공사 착공시 지원금 전액을 회수하는 조건으로 지원 가능)</td></tr>
</table>

2010년7월에는 새로이 등장한 주택유형인 도시형 생활주택에 대해서는 30세대 이상인 경우에 한해 공동주택관리 지원 대상으로 추가하였다.

이후, 2014.6월 「주택법시행령」 개정[23]에 따라 30세대 이상의 공동주택 및 50세대 이

23) 주택법시행령(2014.6.11.기준)제15조제1항제2호

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수가 30세대인 경우를 말한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택인 경우에는 50세대로 한다.

가. 다음의 요건을 모두 갖춘 제3조제1항제1호 및 제1호의2에 따른 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택

1) 세대별 주거전용 면적이 30제곱미터 이상일 것

2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일

나. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제6조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우로 한정한다) 또는 같은 법 제2조제2호마목에 따른 주거환경관리사업을 시행

상의 단지형 연립주택 또는 다세대주택으로 변경되었다. 다만 지원대상중 안전관리와 관련한 사항에 대해서는 모든 공동주택을 대상으로 하고 있다. 이러한 규정은 지금도 이어지고 있다.

② 제외조항

사업지원대상 자격요건에서의 제외조항은 보조금 수급경과, 사용연수, 제도 운영의 성실성 측면에서 나누어 볼 수 있다.

보조금을 지원받은 경우, 지원사업의 종류와 관계없이 아파트 단지별로 5년이 경과하지 않으면, 지원할 수 없도록 하였다가 2007년1월 개정에서 노인정 시설에 대해서는 아파트 단지의 수급여부와 별도로 시설별로 구분하도록 완화 규정하였다.

그러나 한 번의 사업신청으로 대상 아파트의 모든 노후 시설들이 정비되는 것은 사업내용 및 지원금액 등의 측면에서 불가능한 부분이 있고, 특히, 실제에 있어 일단 공모신청 사업을 수행한 경험이 있는 아파트에서 그 효과를 주민들이 실감하고 이것이 계기가 되어 다시 신청하는 경향이 뚜렷하기 때문에 아파트 단지단위로 제약하는 항목은 2011년 본 조문에서 삭제되었으며, 각 시설별 규정으로 변경되어 동일시설에 대해서 5년이 경과하면 지원할 수 있도록 하였다.[24]

사용연수와 관련하여 초기에는 사용검사 후 10년 이상 경과한 아파트로 한정하였다가 8년, 7년으로 경과기간을 완화하였으며, 2011년8월에는 전년도까지 사용검사 받은 공동주택으로 하여 아파트 사용연수에 대한 제한은 실질적으로 삭제하였고, 대신 각 시설별 하자보수책임 기간의 경과를 기준으로 완화하였다. 이후 2013년11월에 하자책임 보수기간을 5년 이상 경과 아파트로 일괄 강화하였다가 2017년4월에 모든 제외조항을 삭제하였다. 이는 지원사업 대상 선정 과정에서 현장실사가 포함되어 있고, 필요한 경우 서류상의 수치와 상관없이 지원할 필요가 있기 때문이라 할 수 있다.

한편 제도운용의 성실성 관련 기준은 2011년8월 개정에서 등장하였다가 2017년4월 개정에서 삭제되었다. 우선 공동주택의 하자보수기한에 대한 규정은 현실적으로 규정의 적용사례가 없어 폐지되었다.[25] 또한, 공동주택 관리에 대한 지원이 수원시 전체에 있어 일정부

하기 위한 같은 조 제1호의 정비구역[같은 법 시행령 제13조제1항제4호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장 · 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 지정 · 고시하는 지역은 제외한다]에서 건설하는 공동주택

24) 조례 별표1의 공용시설물의 유지관리사업 비고란에 명기되었다.

25) 아파트 단지관리자 입장에서는 시 지원사업 공모보다는 법적으로 보장되어 100% 확실하고 그 한도제한이 없는 시공업체에의 하자보수요구를 우선 수행하는 것이 당연하다.

분 진행되어 신규 신청이 감소하는 경향이 나타나기 시작했기 때문에 그 신청 대상의 제한을 완화하여 지원신청을 늘리기 위한 측면도 있었다. 더불어 동일 공동주택 단지라 하더라도 이전 제도운용에 성실하지 못한 관리자와 현 관리자가 반드시 동일하지는 않다는 점도 고려되었다. 현재에는 이전의 수행자세 등에 대해서 규정하고 있지 않으며, 신청 당시의 상황을 기준으로 판단하도록 하고 있으나, '공동주택 지원대상 선정 심의회'에서 대상 공동주택 단지에 대한 특이사항 등을 검토함으로써 일정부분 보완되고 있다.

3) 보조금 지원내용

보조금 지원내용을 보면 2005년9월 이래 주택조례를 근거규정으로 하였으며, 그 지원사업 대상은 공용시설물을 중심으로 한정 되었다. 2011년 8월 공동주택관리 지원조례의 제정 이후로는 이제까지의 시설지원에 더해, 공동체 활성화 지원이 추가 규정되었다.

따라서 보조금 지원내용 즉 지원대상 사업범위는 2011년8월 공동주택관리 지원조례의 신규제정 시점을 기준으로 구분, 정리한다.

① 주택조례에 기준한 지원(2005.9. ~ 2011.8.)

먼저, 주택조례에 의한 시설지원의 사업대상을 보면 초기에는 단지 내 도로 및 가로등, 하수도, 어린이 놀이터, 경로당을 대상으로 하였다.

이후 2007년1월에는 소규모 단지의 경우 개별 주택건물 동 주변의 통행로 및 주차장이 비록 소유법상 사유지로 되어 있더라도 해당 건물동의 거주민들이 공동으로 사용한다는 현실적 상황을 반영하여, 주요 통행로 및 주차장 부분을 단지 내 도로로 간주하도록 규정함으로써 해당 부분을 지원대상이 되도록 하였으며, 해당 부분의 지하에 매설된 하수도 등도 지원대상이 되도록 하였다. 또한 경로당에 대해서는 당시 증가하는 노인인구에 맞추어 단순 수리가 아닌 증개축을 행하고자 하는 단지가 많아 이에 대해서는 해당 건축행위에 대한 인·허가 사항을 사전에 확인하도록 하였다. 그리고 정화조 시설개선사업도 이때 추가되었다가 2008년8월 개정 때 하수도 시설로 간주하여 중복규정으로 삭제되었다.

한편, 신규 사업영역으로 상수도, 마을문고시설, 옥내 운동시설(단 위탁관리 대상시설물은 제외), 재해우려가 있는 석축, 옹벽의 보수가 추가되었다.

2009년1월에는 영구임대주택단지에 대한 공동전기료의 50%를 2000만원 한도 내에서 지원할 수 있도록 하였고, 2009년8월에는 자전거 보관소와 폐기물 보관소의 설치 및 보수비를 지원하도록 신규로 추가하였다.

<표 3-5> 보조금 지원범위 변화① : 주택조례(시설한정)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>2005.9</th><th>2007.1</th><th>2008.8</th><th>2009.1</th><th>2009.8</th></tr>
<tr><td rowspan="4">보조금지원법위</td><td rowspan="4">공용시설물의 유지관리지원</td><td colspan="3">3. 어린이놀이터의 보수
5. 기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">1. 단지 내 도로 및 가로등의 보수
2. 하수도 유지보수 및 준설
4. 경로당의 보수</td><td colspan="4">1.+ 다만, 단지 내 도로가 불분명한 소규모 단지인 경우는 통행로, 주차장 부분을 단지 내 도로로 본다.
4.+ 다만, 증・개축은 관계 법령에 의하여 인・허가가 가능한 경우에 한한다.
+ 담장철거 후 조경시설 설치</td></tr>
<tr><td>2.+ 다만, 단지 내 도로가 불분명한 소규모 단지인 경우는 통행로, 주차장 부분에 매설된 하수도를 포함한다.</td><td colspan="3">2. 상하수도 유지보수 및 준설 다만, 단지 내 도로가 불분명한 소규모 단지인 경우는 통행로, 주차장 부분에 매설된 상하수도를 포함한다.
+ 주민공동시설 중 문고의 보수
+ 옥내 운동시설의 보수 단, 위탁관리의 경우 제외 한다.
+ 재해우려가 있는 석축, 옹벽의 보수</td></tr>
<tr><td></td><td>+ 5. 정화조 시설개선사업</td><td>5.정화조 삭제</td><td>9. 영구임대주택단지의 공동전기료 중 50퍼센트 이내 단, 연간 2천만원 이내</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>10. 자전거 보관소 설치 및 시설보수비 다만, 관계법령에 적합한 경우에 한한다.
11. 폐기물 보관 장소 설치 및 시설보수비 다만, 관계법령에 적합한 경우에 한한다.</td></tr>
</table>

② 공동주택관리 지원조례에 기준한 지원(2011.8. 이후)

2011년 8월 공동주택 관리지원조례가 신설되었다.

당시 수원시 마을 르네상스사업과 연계하여 공동주택의 공동체 활성화를 위하여 지원대상을 확대하고, 지원기준을 명확히 하여 기존「수원시 주택조례」의 일부 불합리한 내용을 개선, 보완하여 공동주택관리지원사업의 효율성과 살기 좋은 공동주택단지를 만들고자 공동주택 관리 지원에 대한 세부사항을 규정하고자 신설되었다.[26]

그러나 조례에서는 공동체 활성화 공모사업 및 프로그램 개발 운영과 관련하여 지원할

26) 수원시 공동주택관리 지원조례 재개정이유, 국가법령정보센터, 2017.12.19
http://125.60.26.84/ordinSideInfoP.do?ordinSeq=684615&ordinId=2082977&chrClsCd=010202&urlMode=ordinRvsDocInfoR&gubun=ELIS

수 있도록 규정되었으나 실제 적용된 사례는 없다.[27] 결국 제도규정의 현실화와 향후 유연한 대응을 위해 2013년11월 세부항목은 삭제되었고, 공동체 활성화 지원이라는 포괄적 규정만 남겨 두었다.

시설물 유지관리에 관해서는 제도규정의 운용실적 및 관련 법규변화 및 사회환경에 따른 대응 등에 따라 신규항목과 완화된 항목 그리고 제외되거나 강화된 항목이 있다.

우선 공동사용 전기료에 대한 신규 및 완화를 들 수 있다. 2011년8월 국민임대 주택단지의 공동전기료 중 보안등 전기료 항목이 추가되었으며,[28] 2012년 10월에는 생활환경이 열악한 기초생활수급자, 장애인 등의 거주하고 있는 영구임대주택단지 일반공동 전기료에 대해 영구임대주택단지 거주민들의 주거안정을 도모하기 위하여 대폭 완화, 적용하였다. 그 내용을 보면 해당 전기료 중 가로용과 산업용은 전액지원하고, 일반공동용은 70%를 지원하도록 증대하였다. 더욱이 해당 지원금액은 공동주택관리 지원사업 최대지원금액 산정 시 합산하지 않도록 하여 금액제한을 삭제하였다. 2015년1월에는 일반공동용 전기료도 전액 지원하도록 다시 한 번 완화되어 영구임대주택의 공동전기료는 모든 항목에 대해 전액 지원하게 되었다.

2016년 2월 개정에서는 임대주택이 아닌 일반 공동주택 단지(사용승인 1년 경과 후)에서 가로등 및 보안등의 전기료에 대해서 청구분의 30%를 일괄 지원할 수 있도록 하였다.[29] 이는 일반주택 지역의 가로등과 보안등에 대한 전기료를 시에서 부담하고 있으나 공동주택 단지 내의 가로등과 보안등 전기요금은 입주민이 전액 부담하고 있기에 시민의 안전과 공공복리의 형평성 차원에서 접근되었다.

강화되거나 제외된 항목으로는 2013년 11월에는 경로당 증·개축 시 관련 인·허가 취득과 관련하여 사업 내용 등의 변경 및 진행 소요시간 등을 고려하여 본 지원사업 공모신청 이전에 해당 사업과 관련된 건축 인·허가를 기 취득하도록 강화하였고, 신청실적이 없는 옥내 운동시설은 삭제하였다.

한편, 제도운영상황에 맞추어 수정·보완한 항목을 보면, 우선 담장철거 후 녹지조성에 대한 지원에 있어서는 담장에 대한 현실적 요구와 필요성을 고려하여 담장의 철거뿐만 아니라 개방성과 친환경성이 확보된 담장으로 재정비 하는 경우도 지원대상이 되도록 하도록

---

27) 공동체 지원사업은 당시 주택과 소관업무였으며, 마을르네상스사업은 마을만들기추진단 업무로 각기 소관부서가 달랐다.

28) LED에 대한 사회적 관심증대로 2013년도와 2014년도에 가로등의 LED 교체사업을 지원한 실적이 있다. 이때는 시장이 필요로 하는 사업으로 해석하여 적용하였으며, 이후 에너지 절약 관련 부서의 지원사업으로 지원하도록 하여, 본 사업의 지원사업대상에서 제외되었다.

29) 공동 전기료의 경우는 신청여부에 관계없이 매월 일괄 지급하고 있다. 다만, 일반 공동주택의 경우 실행예산이 부족하여 조례에서는 그 지원을 가능하다 규정하였으나 현재까지 지원하지 못하고 있다.

하였다. 이와 더불어 기존의 마을문고에 더해 인문학 북카페도 추가하였고, 지하주차장 캐노피와 택배 보관시설의 설치·개선을 지원대상으로 지정하였다.

<표 3-6> 보조금 지원범위 변화② 공동주택 관리지원조례(시설 +공동체)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>2011.8</th><th>2012.10</th><th>2013.11</th><th>2015.1</th><th>2016.2</th></tr>
<tr><td rowspan="15">보조금지원범위</td><td>공동체</td><td colspan="2">1.공동체 활성화 지원
-공동체 활성화 공모에 선정된 사업
-주민참여형 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영
-그 밖에 시장이 필요 인정 사항</td><td colspan="3">1. 공동체 활성화 지원
(세부항목 삭제)</td></tr>
<tr><td rowspan="14">공용시설물의 유지관리지원</td><td colspan="5">-국민임대주택단지의 공동전기료 중 보안등 전기료
-그밖에 시장이 필요로 하는 사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">-단지 안 도로 및 하수도 시설 유지보수</td><td colspan="3">가. 단지 안 도로 유지보수 또는 하수도 시설 유지보수</td></tr>
<tr><td colspan="2">-경로당의 유지보수 다만, 증・개축은 관계 법령에 따라 인・허가 가능경우.</td><td colspan="3">다. 경로당의 유지보수 다만, 증・개축은 관계 법령에 따라 인・허가를 받은 경우</td></tr>
<tr><td colspan="2">-담장철거 후 녹지조성사업</td><td colspan="3">-환경친화적인 개방형 담장조성 또는 단지 안 녹지 조성</td></tr>
<tr><td colspan="2">-문고 시설 보수</td><td colspan="3">+ 또는 인문학 북카페 시설 조성</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">-옥내 운동시설의 보수</td><td colspan="3">‘바.옥내운동시설’ 삭제</td></tr>
<tr><td colspan="3">-지하주차장 경사로의 상단 빗물막이 캐노피 설치・보수</td></tr>
<tr><td colspan="2">-재해우려가 있는 석축, 옹벽의 보수</td><td colspan="3">+ 또는 시장이 위험하다 판단한 경우 안전조치 비용 다만, 공용부분의 유지관리 비용에 한정.</td></tr>
<tr><td colspan="2">-자전거 주차 시설 설치 개선</td><td colspan="3">+다만, 추가 설치에 따른 인・허가 대상인 경우 사전에 인・허가를 받아야 한다.</td></tr>
<tr><td colspan="2">-재활용 분류 보관 시설 개선</td><td colspan="3">+ 또는 택배 보관 시설 설치・개선</td></tr>
<tr><td colspan="2">-어린이놀이터의 유지 보수</td><td colspan="2">+다만, 놀이터 바닥재 신설 및 교체는 제외한다.</td><td>-어린이놀이터의 유지 보수
(단서 삭제)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">-영구임대주택단지의 공동전기료 중 50% 이내 단, 연간 2천만원 이내</td><td colspan="4">유지관리사업 최대지원금액 미적용</td></tr>
<tr><td>-영구임대주택단지의 공동전기료중 가로용과 산업용은 전액지원,</td><td colspan="3" rowspan="2">-영구임대주택단지의 공동전기료(가로용, 산업용, 일반공동)는 전액지원</td></tr>
<tr><td>일반공동 전기료는 70% 지원</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td>-공동주택 단지내의 가로등 및 보안등의 전기료. 다만, 전기요금 청구분의 30% 지원, 건축물 사용승인 1년 경과 후 발생된 전기요금 청구분 부터 지원</td></tr>
</table>

어린이 놀이터의 경우는 바닥재 신설 및 교체를 지원대상에서 제외하였다가 2015년1월 개정에서 다시 제외조항을 삭제하였다. 이는 어린이놀이터의 모래 유실 및 중금속 오염으로 인한 유지·관리비용이 반복적으로 발생함에 따라 관리비용 절감과 위생적이며 안전한 바닥재가 설치 될 수 있도록 지원하기 위함이었다.

안전에 대해서는 보다 적극적으로 대응하여, 석축이나 옹벽에 대해서는 주변지역에 피해를 미칠 수 있기 때문에 비 의무 관리대상인 소규모 아파트에 대해서도 시장이 위험하다고 판단하는 경우 관련 안전조치비용을 지원할 수 있도록 하였다[30].

국민임대 주택단지의 가로등 및 보안등에 대한 규정도 실제 신청 건수가 없었기 때문에 삭제되었다.[31]

4) 보조금 지원금액

보조금 지원금액 및 금액증액에 따른 단계별 감소라는 지급 방식은 도입초기부터 지금까지 변화 없이 유지되고 있다. 다만, 신청 건수 당 지원금액의 총액한도는 2007년 1월 개정에서 5,000만원으로 설정되었고 현재에 이르고 있다.

<표 3-7> 공동체 활성화 사업 지원기준(2011.8 기준)

지 원 사 업	지원한도율%)	비 고(위원회결정증감률)
1. 공동체 활성화를 위한 공모에 선정된 사업	50	■공모사업의 경우는 지원 비율에 상관없이 공모 시 안내한 지원비의 범위에서 지원 가능 ■인근 지역주민을 포함하는 사업은 지원금의 10% 증액 ■전년도 우수 공동주택으로 선정된 단지의 사업은 지원금의 10% 증액
2. 주민참여형 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영	50	
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업	50	

출처 : 공동주택관리 지원조례 별표 1(2011.8 기준)

2011년 8월 공동주택관리 지원조례의 신설과 더불어 신규로 지원대상이 된 공동체활성화 관련 사업들에 대한 지원기준이 추가된다.

공동체 활성화와 관련되어 지원되는 사업에는 지원한도를 일률적으로 50%로 설정하였다. 다만, 공동주택관리지원 심의위원회의 결정에 따라 증액이 가능하도록 하고 있는데, 그

30) 「주택법」 제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리)에 따라 비의무 관리대상 공동주택의 안전관리와 안전사고 예방을 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 반영

31) 국민임대 주택의 경우 지방공사나 LH가 직접 관리하는 곳으로 지자체에 단지내 시설물 관리와 관련하여 신청하는 경우는 극히 드물다.

내용을 보면 해당 공동체 활동에 해당 공동주택 단지 주변지역 주민을 포함하는 사업과 전년도 우수공동주택으로 선정된 단지에서 신청한 사업에 대해서는 10%의 증액을 가능하도록 하였다.

그러나 공동체 활성화 사업 지원과 관련해서는 마을르네상스 공모사업과의 중복성 및 운용상의 중복이나 부서 간 업무 협력 등이 쉽지 않아 실제 적용된 사례가 없었고, 2013년 11월 개정에서 삭제되었다.

또한, 2013년 11월 개정에서는 공동주택 단위에서의 지원받은 횟수가 많아질수록 지원금액의 비율을 점차 줄여가는 규정을 새로이 도입하여 자기부담 비율을 높이도록 설정하였다. 이는 지원을 받은 경험이 있는 공동주택 단지가 지원경험이 없는 신규단지 보다 공모사업에 대한 신청이 용이하고 결과적으로 계속 지원하는 경우가 있어 지원혜택의 형평성 확보를 위해 도입되었다.

<표 3-8> 지원횟수별 지원비율(2013.11 기준)

지원받은 횟수	지원 비율	비고
0회	지원 금액의 100%	
1회	지원 금액의 80%	
2회	지원 금액의 60%	
3회	지원 금액의 50%	
4회 이상	지원 금액의 30%	

2015년 11월 개정에서는, 횟수별 비율에서 지원횟수 산정을 위한 기준연도와 기간이 없어 이를 명시하였다. 기준연도는 제도운용에 있어 기본적으로 5년 이상 경과된 경우 공모사업 지원을 다시 할 수 있도록 하였기 때문에 지원 횟수 누적 산정기간을 당해연도를 제외한 5년으로 설정하고, 5년을 초과한 지원사업에 대해서는 횟수에 산입하지 않도록 완화함으로써 제도운용상의 논리적 일관성을 확보하였다.

이후 2016년부터 지원신청하는 단지가 감소하는 경향이 보여[32], 보다 많은 단지가 지원할 수 있도록 2017년 4월 개정에서는 한층 더 완화하였는데, 지원횟수의 누적기준을 최소 기존의 4회 이상의 경우 지원비율이 30%까지 의 5단계에 걸친 감소단계 지정을 최소 2회 이상의 경우 지원비율도 80%까지로 확대하였다. 횟수적산 기간도 기존 5년에서 3년으로 완화하였다.

32) 국가법령정보센터, 수원시 공동주택 관리지원조례 2017.4.3. 개정이유
http://www.law.go.kr/ordinSideInfoP.do?ordinSeq=1282807&ordinId=2082977&chrClsCd=010202&urlMode=ordinRvsDocInfoR&gubun=ELIS

<표 3-9> 지원횟수별 지원비율(2017.4 기준)

지원받은 횟수	지원 비율	비고
0회	상기 지원 금액의 100%	■ 지원을 받은 횟수는 지원신청 당해연도를 제외한 지난 3년간 지원받은 횟수로 산정
1회	상기 지원 금액의 90%	
2회 이상	상기 지원 금액의 80%	

5) 기타

공동주택 관리 지원조례의 내용 중 보조금지원 관련된 내용 이외에는 대상선정기준 및 배점, 심의위원회, 사업신청시 주민동의 등의 규정이 있다.

① 선정기준 및 배점표

한편 2013년 11월 개정에서는 공동주택 지원심의위원회에서 의결된 지원사업의 대상선정기준과 신청방법을 개정하여, 공정하고 객관성 있는 지원방법을 확보하기 위한 명확한 기준 제시를 반영하여, 지원사업 대상 선정기준 및 배점표를 추가하였다.(다음 표 참조)

또한, 지원금 실무 검토반의 구성 및 운영 조항을 신설하여 공동주택 지원사업비의 적정성을 사업 시행이전에 검토·지원함으로써 공동주택 관리와 관련한 해당 단지의 예산낭비를 막도록 하였다.

② 심의위원회 구성

공동주택관리 지원심의위원회는 대상사업의 적정성 및 우선순위와 지원금액 등의 심의를 수행하며, 공동주택 가로등 전기료 지원과 같은 특정 사안에 대한 결정을 한다. 위원회의 위원장은 연관 부시장이, 부위원장은 관련 국장이 되며, 위원은 관계부서장(과장)과 시의회 의원, 공동주택 관리 학식 경험자, 주택관리사, 건축 및 토목 관계 전문가이며, 간사는 공동주택 관리업무 담당 팀장이 맡도록 하고 있다.

③ 사업신청 시 주민동의

법상 의무관리대상 공동주택의 경우는 입주자대표회의 의결을 거쳐 그 의결 내용을 신청 시 첨부하도록 하고 있으나, 의무관리 대상이 아닌 소규모 공동주택의 경우는 입주자대표회가 없어 대표자 2인 선정 후 공동주택 전체 입주자의 2/3이상의 동의서를 첨부 제출하도록 하였다. 그러나 대부분의 소규모 공동주택에서는 관리주체가 없는 상태에서 새로이 대표자를 선정하여 입주민 동의를 얻는 다는 것이 사업내용의 필요성과 관계없이 현실적

으로 어렵다는 것을 고려하여 2015년1월부터 1/2이상의 동의서를 첨부하여 제출하는 것으로 완화되었다.

<표 3-10> 지원금 지원대상 선정기준 및 배점표(2013.11 기준)

평가부문	평 가 항 목	배 점	비 고
신청주택 세 대 수 (20점)	150세대 미만	20	
	150세대 이상 300세대 미만	18	
	300세대 이상 500세대 미만	16	
	500세대 이상 1,000세대 미만	14	
	1,000세대 이상	12	
준공연수 (20점)	준공 후 30년이 경과한 공동주택	20	
	준공 후 25년이 경과한 공동주택	18	
	준공 후 20년이 경과한 공동주택	16	
	준공 후 15년이 경과한 공동주택	14	
	준공 후 15년 미만 경과한 공동주택	12	
지원금 신청액 (20점)	지원신청 금액이 1,000만원 이하	20	
	지원신청 금액이 2,000만원 이하	18	
	지원신청 금액이 3,000만원 이하	16	
	지원신청 금액이 4,000만원 이하	14	
	지원신청 금액이 5,000만원 이하	12	
지원받은 횟수 (20점)	0회	20	
	1회	18	
	2회	16	
	3회	14	
	4회 이상	12	
입주자대표회의 운영교육 참석률 (10점)	참석률 100%	10	
	참석률 70% 이상	8	
	참석률 70% 미만	6	
입주자대표회의 및 관리주체 행정처분 횟수(주택법에 의한 과태료 등) (5점)	행정처분 0건	5	
	행정처분 1건 ~ 2건	3	
	행정처분 3건 이상	1	
분쟁발생 및 행정지시 미이행 횟수(전년도 기준) (5점)	0회 ~ 2회	5	
	3회 ~ 6회	3	
	7회 이상	1	
총 계(100점)			

제3절 수원시 공동주택관리 지원제도 변화 종합

수원시 공동주택관리 지원제도의 근거법은 2003년 재정된 주택법으로 조례로 관리활동의 비용일부를 지원할 수 있도록 규정하였다.

수원시는 해당 규정에 근거하여 경기도에서 2번째로 2005년 수원시 주택조례를 제정·시행하고, 2006년도부터 지원제도를 운용, 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 (매칭)지원해 오고 있다.

해당 제도는 공동주택의 물리적 성능 유지 및 보완을 중심으로 10여년 동안 운용되어 왔으며, 현장 상황과 제도운용상황에 맞추어 지속적으로 수정보완 되어 왔다.

본 제도의 초기 도입단계에서는 주택법에서 위임된 공동주택관리 관련 업무의 비용지원 업무 수행에 중점을 두었으나, 2011년 공동주택 관리지원조례로 전면 재개정 되면서 공동체 활성화와 관리 비용의 일부지원 등을 통해 주민화합과 쾌적한 주거환경을 도모한다는 제도목적을 명확히 하였고, 현재에 이르고 있다.

지원대상을 보면 초기에는 단지 내 도로 및 가로등, 하수도와 같은 생활기반시설과 어린이놀이터, 경로당으로 한정되었다가, 점차, 제도운용을 하면서 현실적 상황에 맞추어 지원 신청되지 않는 대상을 제외한 경우도 있으나 전반적으로는, 심의위원회 및 거주민 의견을 바탕으로 지원 대상은 확대되고, 요구기준은 완화되어 왔다.

특히, 시간적 경과기준을 적용함에 있어 단지별 일률적용에서 대상사업별 기간설정으로 수정되는 등, 동일 단지의 연속적인 지원신청에 대한 제한이 크게 완화되었으며, 지속적인 제도활용에 대한 관심을 당해 사업 수혜경험단지 관리주체가 견지할 수 있도록 하였다.

한편, 지원금액과 자부담 비율을 연동하고, 최대한도 설정, 가능한 소액규모의 정비사업을 우선하면서, 한정된 재원 속에서 가능한 많은 단지들이 필요도가 높은 사업을 중심으로 지원혜택을 받을 수 있도록 유도하고 있다.

안전업무는 2013년도에 비용지원 대상에 추가되었고, 이후 소규모 공동주택을 중심으로 그 지원이 강화되어 왔다.

저소득 주거복지차원에서 영구임대주택에 대한 공동전기료를 2011년 조례개정을 통해 2012년부터 지원하고 있으며, 2016년에는 일반 공동주택의 경우에도 공용 가로등 및 보안등에 대한 전기료 지원을 일반주택지와의 형평성 차원에서 지원(30%)하고자 하였으나 예산문제로 실현되지는 못하고 있다.

수원시는 공동주택 관리지원에 있어 공용시설에 대해서는 상기와 같이 시민들의 복리증진 및 현장상황에 맞추어 지속적으로 수정 보완 개선하여 왔다.

그러나 공동체 활성화 부문에 있어서는 상대적으로 활성화 되지 못하고 있다.

공동체 활성화 사업에 대한 지원의지는 2011년 개정에서부터 표명되었으나 이후 제도규정은 선언적 의미에 그치고 제도규정의 수정보완 등의 변화는 없었다. 이와 관련하여서는 실제 운용사례가 없었으나 2017년도에 처음으로 '공동주택 공동체 활성화 지원사업'을 공모, 선정하였다.

앞서 2장의 최근 수원시 정책방향에서도 살펴본 바와 같이, 수원시는 이웃 간 소통하는 살기 좋은 공동주택단지 만들기라는 주제아래 공동주택 지원정책에 있어 기존의 물리적 성능확보에 더해 공동체 측면에서의 성능확보로의 발전적 전환을 도모, 실행하였고, 향후 이러한 정책기조는 보다 강화될 것으로 전망될 수 있다. 따라서 제도적 관점에서도 공동체 활성화 부문에 대한 세부적 제도기준이 검토될 필요가 있다. 물론, 물리적 시설정비에 대한 제도기준의 정밀화 노력도 지속적으로 병행되어야 할 것이다.

제4장 공동주택관리 지원제도의 성과와 과제

제1절 제도운영 실적

제도운용 실적(지원내역)을 바탕으로 제도운용의 특성을 지원규모(건수 및 재정)와 지원대상 사업종류, 신규지원항목으로 구분하여 정리할 수 있다. 다만, 행정의 정책운용현황 파악이라는 과제진행 목적과 자료의 취득가능성 등을 고려하여 지원사업 내용은 지원 결정된 사례만을 대상으로 하였다.

① 보조금 지원규모

우선, 2006년부터 2016년까지의 지원정도를 금액 면에서 보면, 지원대상 단지의 신청금액 총액은 약 372.6억원이었으며, 그중 결정금액이 약 151.8억원, 실제 지원금액은 약145.3억원이다.[33] 앞서 확인한 바와 같이 각 지원요청 금액크기와 지원누적 횟수에 따라 단계별로 지원비율이 줄어들도록 설계되어 있으나, 제도도입 초기5년을 제외하고 평균적으로 신청금액의 약40% 내외로 지원되었다.

지원건수의 증감은 결정금액(행정에서 배정한 예산규모)에 따라 결정되었다.

<표 4-1> 연도별 보조금 지원 내역

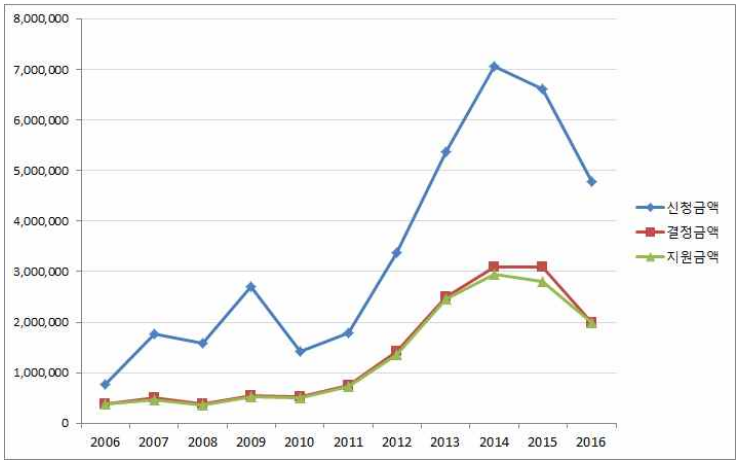
단위 : 천원

연도	지원건수	신청금액		결정금액		결정금액 비율	실 지원금액
		총액	건당	총액	건당		
2006	29	772,250	26,629	387,353	13,357	50.2%	380,465
2007	47	1,765,730	37,569	494,965	10,531	28.0%	452,537
2008	43	1,591,405	37,009	383,923	8,928	24.1%	366,303
2009	52	2,699,119	51,906	545,430	10,489	20.2%	532,440
2010	47	1,416,679	30,142	512,937	10,914	36.2%	507,850
2011	34	1,788,449	52,601	754,899	22,203	42.2%	722,659
2012	79	3,377,539	42,754	1,411,051	17,861	41.8%	1,353,852
2013	112	5,380,140	48,037	2,498,732	22,310	46.4%	2,455,889
2014	126	7,073,202	56,137	3,091,406	24,535	43.7%	2,943,705
2015	142	6,612,239	46,565	3,099,708	21,829	46.9%	2,811,086
2016	96	4,783,926	49,833	2,000,524	20,839	41.8%	2,000,524
합계	807	37,260,678	46,172	15,180,928	18,812	40.7%	14,527,310

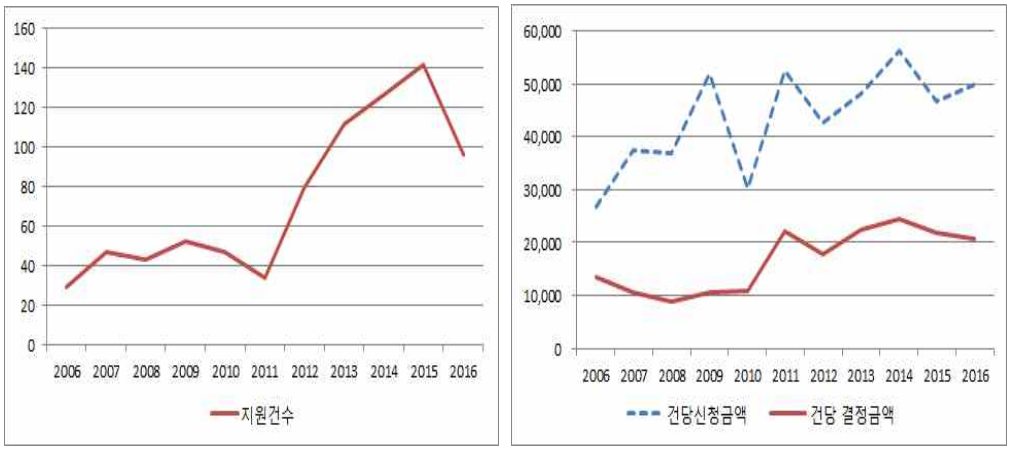
33) 결정금액 : 신청대상 중 지원대상사업으로 선정되어 조례가 정하는 매칭비율에 맞추어 지원하기로 결정된 금액이다.

지원금액 : 지원대상으로 결정되었으나 실제 사업이 이루어지지 않거나 사업비가 적게 소모되어 집행되지 않은 금액을 뺀 최종 지원금액이다.

보조금내역을 보면 연도별로 다소 차이는 있으나 아래그림에서 보는 것과 같이 신청금액은 2012년 이후 급격하게 증가하여 2014년도의 신청금액이 가장 많았다. 결정금액은 2011년부터 2014년까지 금액이 증가하다 2015년에는 감소하였다.



<그림 4-1> 연도별 보조금 내역



<그림 4-2> 연도별 보조금 지원건수 및 건당 금액

2010년도에 결정금액 비율이 거의 2배 규모로 증가하게 되는데(20.2%→36.2%) 이때 예산규모를 나타내는 결정금액은 오히려 줄어들었다.(5.4억→5.1억) 그럼에도 불구하고 당시 건당 신청 금액이 대폭 감소하여(저예산 사업 선정) 결과적으로 결정 금액 비율이 증가한 것으로 행정예산의 증액에 의해서가 아니라 사업대상 선정시 저예산 사업을 우선으로 선정하였기 때문이다.

지원건수는 제도초기 한정적 재원 속에서 지원 건수지원신청을 위한 주민공동체 합의형성과 제도에 대한 인지 및 관심부족으로 정체되고 2011년도에는 34건으로 감소되었으나

2011년 8월 공동주택 관리 지원조례 제정과 더불어 2012년도에는 전년도에 비해 예산이 2배 규모로 증액(7.5억→14억)되면서 지원건수도 2배규모(34건→79건)로 증가하였으며, 2013년, 14년도에도 지속적으로 증가하였다.

2016년도에는 지원건수가 감소하였는데 이는 그동안의 지원을 통해 일정부분 지원수요가 해소되었다는 판단이 적용되었고, 예산이 감소하였다.

향후 본 제도의 운용에 있어 기존의 물리적 공간정비 수준의 일정 달성을 이유로 제도 운용규모를 축소하기 보다는 제도운용 목적에서 명기된 공동체 활성화에 주목하여 이에 부합하는 지원대상 사업의 확대운영 관점에서 고려, 개편될 필요가 있다.

② 지원사업 내용

2006년부터 2016년까지의 연도별 지원 내역 결과를 세부적으로 보면, ‘어린이 놀이터’ 정비사업이 338개 단지로 가장 많았다. ‘도로’ 정비사업은 168개 단지, ‘경로당’은 107개 단지로 많은 비중을 차지하고 있었으며, 공동전기료[34]가 59개, ‘하수도’가 47개, ‘주차장캐노피’ 42개, ‘재활용’ 29개, ‘자전거’ 23개, ‘택배시설’ 19개, ‘담장 및 녹색담장’ 15개, ‘LED교체’와 ‘옥상지붕 및 옥상정원, 옥상방수’가 각 13개, ‘녹색쉼터 및 녹지조성’ 12개, ‘정자 및 쉼터’ 11개, ‘북카페 및 문고’ 6개, ‘벽면균열 및 석축옹벽’ 7개, ‘기타(소규모 안전조치, 벽화, 지하저수조, 출입경사로(계단), 정화조, 지하주차장 바닥 및 방수)’ 9개 단지 순으로 나타났다.

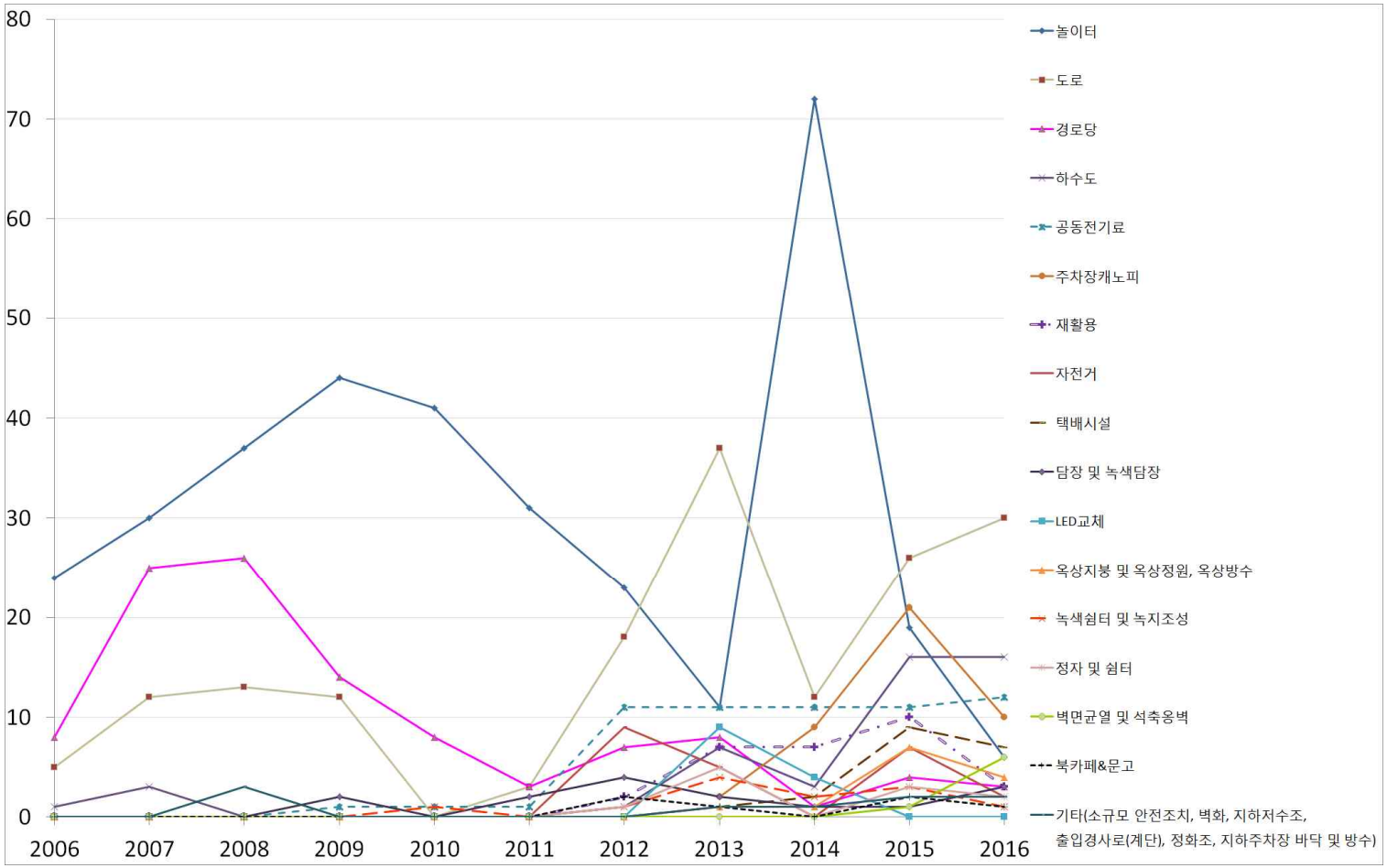
‘놀이터’, ‘도로’, ‘경로당’, ‘하수도’ 항목을 중심으로 지원하기 시작했으며, 2008년부터는 ‘기타사항’ 중 ‘정화조’ 시설이 추가 지원되었다. 2009년부터 ‘공동전기료’, ‘담장 및 녹색담장’ 시설을 함께 지원하기 시작했는데 특히, ‘공동전기료’는 2012년부터 지원단지수가 10개 이상으로 확연히 증가하였음을 알 수 있다.

다음 <표 4-12>에서 보는 것과 같이 2012년도부터 지원항목에 대한 범위도 다양하지고 있음을 알 수 있다. ‘재활용’, ‘자전거’ 시설, ‘녹색쉼터 및 녹지조성’, ‘정자 및 쉼터’에 대한 항목들이 추가되면서 지속적으로 지원되고 있다. 또한, ‘북카페 및 문고’에 대한 지원이 생기면서 주민들의 문화공간과 커뮤니티 공간에 대한 지원도 꾸준히 이뤄지고 있다. 이후, 2013년부터 2015년까지 지원 항목의 범위뿐만 아니라, 지원 단지 수가 확연히 증가하면서, ‘주차장캐노피’, ‘택배시설’, ‘LED교체’, ‘ 옥상지붕 및 옥상정원,

34) 지원대상 중 공동전기료는 단지별 신청에 의한 심사지원 형식이 아니라 일괄적으로 수원시가 복지측면에서 해당 단지(임대아파트)에 부과된 전기요금을 기준으로 매달 지원하는 것이기 때문에 예외로 볼 필요가 있으나 수원시 지원사업제도(동일 계정, 동일 담당자, 동일 근거)에서 지원되고 있기 때문에 여기서는 함께 다루도록 한다.

<표 4-2> 연도별 지원 내역

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	계
놀이터	24	30	37	44	41	31	23	11	72	19	6	338
도로	5	12	13	12		3	18	37	12	26	30	168
경로당	8	25	26	14	8	3	7	8	1	4	3	107
공동전기료				1	1	1	11	11	11	11	12	59
하수도	1	3					1	7	3	16	16	47
주차장캐노피								2	9	21	10	42
재활용							2	7	7	10	3	29
자전거							9	5		7	2	23
택배시설								1	2	9	7	19
담장 및 녹색담장				2		2	4	2	1	1	3	15
LED교체								9	4			13
옥상지붕 및 옥상정원, 옥상방수								1	1	7	4	13
녹색쉼터 및 녹지조성					1		1	4	2	3	1	12
정자 및 쉼터							1	5		3	2	11
벽면균열 및 석축옹벽										1	6	7
북카페&문고							2	1		2	1	6
기타(소규모 안전조치, 벽화, 지하저수조, 출입경사로(계단), 정화조, 지하주차장 바닥 및 방수)			3					1	1	2	2	9
계	38	71	79	73	51	40	79	112	126	142	108	



<그림 4-3> 연도별 지원 사업종류의 변화

옥상방수’에 대한 항목이 추가 지원되었으며, 2015년도에는 ‘벽면균열 및 석축옹벽’에 관한 항목도 지원되기 시작했다.

전반적으로 차츰 증가하다가 일정 지원수준을 넘어서면 그 수요가 감소함에 따라 지원건수가 감소하는 경향을 보인다. 다만, 놀이터의 경우 지속적으로 지원하다가 일정부분 그 보수수요가 줄어들어 갔으나 2014년 급격히 지원대상이 증가하였다. 이는 2008년 어린이놀이 시설법제정에 따라 안전점검이 강화되었으나 이를 반영하기에는 민간아파트 재정상황에 한계가 있어 2015년 1월 시행으로 시행이 연기되었다. 이에 따라 어린이놀이터 일제점검이 전국적으로 행하여 졌고 2014년도에 집중적으로 지원이 이루어졌기 때문이다.

도로의 경우는 노후 아파트 단지를 중심으로 최근 그 교체 수요가 증가하고 있다.

각 연도별 지원사업 내용의 변화를 종합적으로 보면 도로, 놀이터 등은 초기부터 매년 지속적으로 신청되고 있으며, 점차 대상 사업내용이 확대되고 있음을 알 수 있다.

확대되고 있는 사업을 보면 재활용이나 자전거 등과 같이 사회이슈에 따라 추가되는 것, 정자 등과 같은 필수가 아닌 선택적 공동편익시설, 사회변화에 따라 새로이 등장하게 된 택배시설이나 북카페 같은 주민 편익시설 등으로 확대되었다.

한편, LED교체 등과 같이 국가시책 등에 따라 특정연도[35]에 편중되어 지원된 경우도 있다.

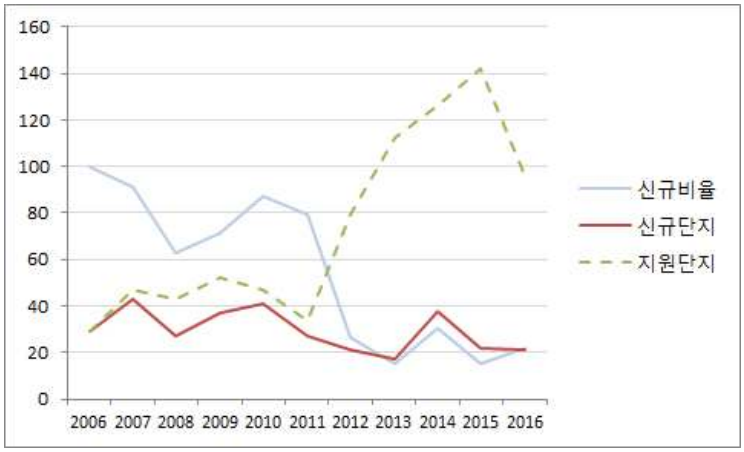
③ 신규지원

2016년까지 공동주택 관리지원제도의 지원을 받은 단지는 단순합계로 807단지이다. 이중 중복되는 단지를 제외하고 해당 년도에 신규로 선정된 단지의 총합은 323개 단지이다. 즉, 2017년 현재 수원시 내 공동주택 단지 전체수는 426개로 단지 수 기준 76.3%의 단지가 지원을 받았다. 다음 <표 4-13>과 그림 4-4>에서 보여지는 바와 같이 매년 신규지원 대상 단지의 수는 비교적 일정한 수준을 보이고 있으나. 지원단지수가 증가함에 따라 그 비율은 감소하고 있다.

<표 4-3> 수원시 공동주택관리지원제도 신규지원

연도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	총계
신규비율 (%)	100	91.5	62.8	71.2	87.2	79.4	26.6	15.2	30.2	15.5	21.9	-
신규단지 (개소)	29	43	27	37	41	27	21	17	38	22	21	323
지원단지 (개소)	29	47	43	52	47	34	79	112	126	142	96	807

35) 현재 LED등은 태양광 사업 등과 같이 에너지 관련 지원제도를 통해 지원되고 있다.

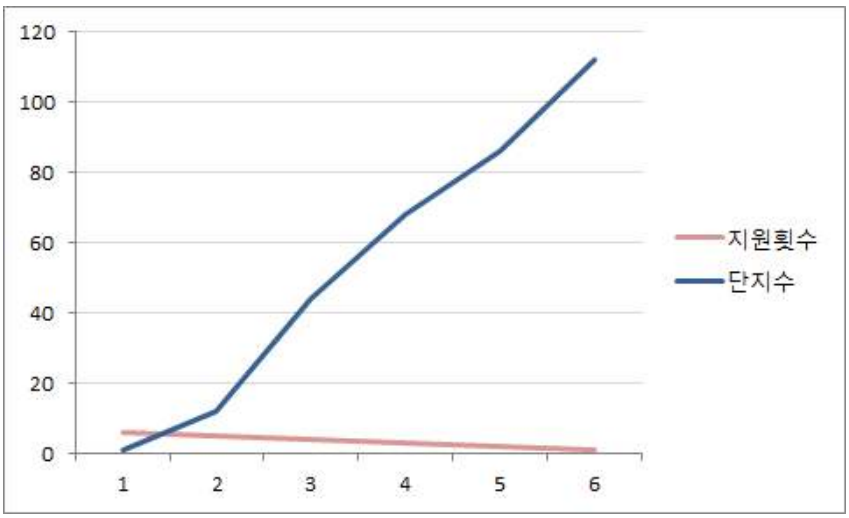


<그림 4-4> 수원시 공동주택관리지원제도 신규지원

한편 지원단지별 지원횟수를 보면 2회 이상의 복수지원 단지가 211개소로 전체의 2/3에 달하며, 최대 6회 지원한 단지도 있다. 특히 복수지원할 기회가 없었던 2016년도 21개소를 제외한 302개소를 기준으로 하면 그 비율은 약70%에 달하는 것으로 본 제도를 통해 1회 지원받은 단지는 지속적으로 그 지원을 고려하고 있다는 것을 알 수 있다.

<표 4-4> 수원시 공동주택관리지원제도 복수 지원

지원횟수	6	5	4	3	2	1	총계
단지수	1	12	44	68	86	112	323



<그림 4-5> 수원시 공동주택관리지원제도 복수 지원

수원시 공동주택 관리지원제도에서는 지원횟수별로 점차 지원금액의 비율이 감소함에도 불구하고 복수의 지원을 받는 단지의 비율이 절대적으로 높은 것은 시민들의 제도활용 욕구가 매우 강하다는 것을, 즉 수원시 공동주택 지원제도는 인지하고 있는 시민들은 이를

적극적으로 활용하고자 하는 유의미한 제도라고 해석 할 수 있다.

④ 수원시 공동주택 관리지원제도 운용실적의 해석 종합

수원시 공동주택 관리 지원제도의 이제까지의 보조금지원규모, 사업내용, 신규지원 단지수의 변화 등의 제도운용실적을 종합해 보면, 본 지원제도의 대상이 되어 온 개별 공동주택 단지의 물리적 공간정비는 일정 수준을 달성하였으며, 이는 제도가 그 목적에 부합하게 운영되었다고 할 수 있다. 또한, 한번 제도를 활용하여 정비를 실행한 실적이 있는 단지는 대부분의 경우(약70%) 재차 해당 제도를 이용하는 경향을 보이고 있으며, 이러한 공동주택 단지들의 제도 활용 욕구가 보여지는 것은 본 제도운용이 실질적으로 시민들에게 효용성 있게 운용되고 있다고 해석될 수 있다.

따라서, 향후 제도운용에 있어서는 기존 목적사업에 대한 성과달성에 만족하여, 대상목적 감소에 따라 지원규모를 축소시킬 것이 아니라, 시민들의 제도 활용 욕구에 부응할 수 있도록, 초기 제도목적에서 명기된 공동체 활성화 등을 포함하여 공동주택에 대한 새로운 목적사업 영역을 확대하여 세부 지원대상 사업을 발굴/확대, 다양화하고, 지원 재정규모를 늘러 제도운용규모를 확대할 필요가 있다하겠다.

제2절 수원시 공동주택 지원제도에 대한 인식

1. 조사내용 및 방법

본 연구는 공동주택 지원제도를 통한 주민화합과 쾌적한 주거환경을 도모하기 위한 연구로, 공동주택 지원제도의 개선 방안을 강구하는데 있어 주민들의 인식은 매우 중요하게 검토될 필요가 있다.

설문조사의 내용은 통계처리를 위한 기초질문 이외에 공동주택 유지관리와 관련된 정보 취득 등 공동주택 유지관리에 관한 사항, 공동체 및 공동주택 지원제도 인식으로 구성되었다.

조사대상은 수원시의 지역적 편차에 관계없는 결과도출을 위하여 4개 행정구(권선구, 영통구, 팔달구, 장안구)별로 100개씩 상정, 총 400개의 샘플 수를 정하였으며,

조사기간은 2017년 11월중 1주일간, 동일기간 진행하였다.

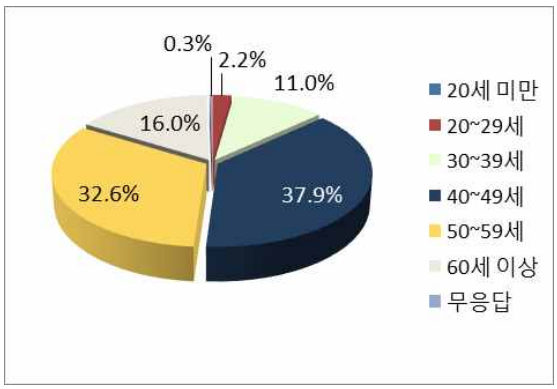
조사자에게 설문내용을 충분히 숙지시키고 해당 구의 모든 공동주택을 대상으로 8명의 설문조사자가 무작위로 방문하여 직접 해당 세대의 세대주 혹은 세대주의 배우자를 대상으로 설문내용을 대면 설명 후 회수하는 방법으로 실시하였다.

수집된 설문지 중 50가구미만 소규모의 공동주택의 설문은 제외되었으며, 유효 설문의 개수는 356부였다.(회수율89%)

2. 설문응답자 일반특성

1) 연령

순위	구분	빈도	비율(%)
1	40세~49세	135	37.9
2	50세~59세	116	32.6
3	60세 이상	57	16.0
4	30세~39세	39	11.0
5	20세~29세	8	2.2
-	무응답	1	0.3
-	합계	356	100



<그림 4-6> 설문응답자특성, 연령

응답자의 연령분포는 ‘40세~49세’가 전체 응답자중 135명(37.9%)으로 가장 많고, ‘50세~59세’가 116명(32.6%), ‘60세 이상’이 57명(16.0%), ‘30세~39세’ 39명(11.0%), ‘20세~29세’ 8명(2.2%), 무응답’ 1명(0.3%) 순이었다.

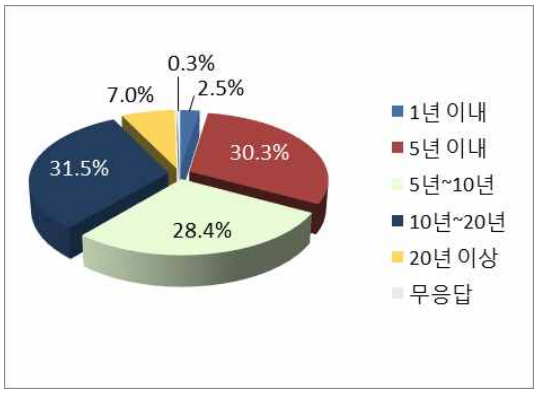
연령기준 만40세 이상 60세 미만 그룹이 전체 응답자의 70.5%를 차지하였다. 이는 응답대상자가 세대주 혹은 세대주의 배우자로 한정되었기에 당연한 결과라 할 수 있다.

2) 거주기간

거주기간에 대한 분포를 보면, 수원시 해당 거주지 내에 거주기간이 ‘10년~20년’인 응답자가 전체 응답자 중에 112명(31.5%)로 가장 많았으며, ‘5년 이내’의 거주자가 108명(30.3%), ‘5년~10년’응답이 101명(28.4%), ‘20년 이상’이 25명(7.0%). ‘1년 이내’가 9명(2.5%), ‘무응답’ 1명(0.3%)이었다.

5년 이내 거주기간의 응답자가 32.8%였고, 5년 이상 거주자는 66.9%로 현 공동주택 단지에 대해 단기거주보다는 중장기 거주자의 비율이 2배에 달하였다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	10년~20년	112	31.5
2	5년 이내	108	30.3
3	5년~10년	101	28.4
4	20년 이상	25	7.0
5	1년 이내	9	2.5
-	무응답	1	0.3
-	합계	356	100

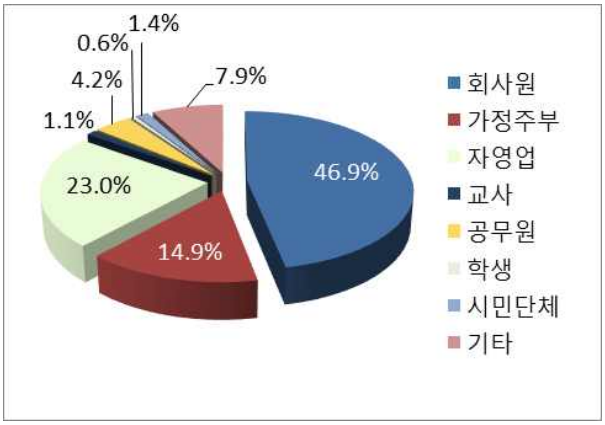


<그림 4-7> 설문응답자특성, 거주기간

3) 직업

설문조사 참여자들의 직업 분포를 보면 ‘회사원’이 167명(46.9%)로 가장 많았고, ‘자영업자’가 82명(23.0%), ‘가정주부’ 53명(14.9%), ‘공무원’ 15명(4.2%), ‘시민단체’ 5명(1.4%), 교사’ 4명(1.1%), ‘학생’ 2명(0.6%)순으로 나타났다. ‘기타’응답자는 28명(7.6%)으로, 무직, 정년퇴직, 서비스직, 전문직 등이 포함되어 있다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	회사원	167	46.9
2	자영업	82	23.0
3	가정주부	53	14.9
4	공무원	15	4.2
5	시민단체	5	1.4
6	교사	4	1.1
7	학생	2	0.6
-	기타	28	7.6
-	합계	356	100

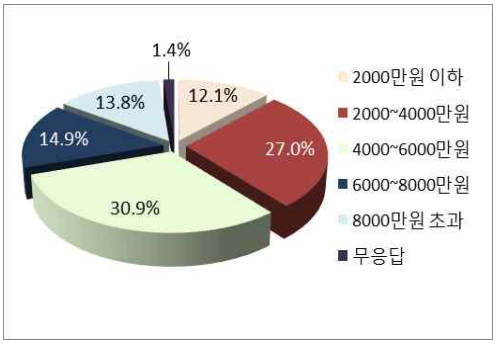


<그림 4-8> 설문응답자특성, 직업

4) 소득수준

소득에 대한 분포를 보면, ‘4000만원~6000만원’이 110명(30.9%), ‘2000만원~4000만원’ 96명(27.0), ‘6000만원~8000만원’ 응답이 53명(14.9%), ‘8000만원 초과’ 49명(12.1%), ‘2000만원 이하’가 43명(12.1%), ‘무응답’이 5명(1.4%)이다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	4000만원~6000만원	110	30.9
2	2000만원~4000만원	96	27.0
3	6000만원~8000만원	53	14.9
4	8000만원 초과	49	13.8
5	2000만원 이하	43	12.1
-	무응답	5	1.4
-	합계	356	100

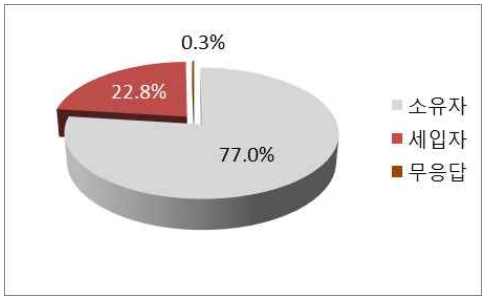


<그림 4-9> 설문응답자특성, 소득수준

5) 소유형태

거주하고 있는 공동주택의 소유형태에 대한 분포를 보면, ‘소유자’가 274명(77.0%), ‘세입자’ 81명(22.8%), ‘무응답’이 1명(0.3%)이다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	소유자	274	77.0
2	세입자	81	22.8
-	무응답	1	0.3
-	합계	356	100

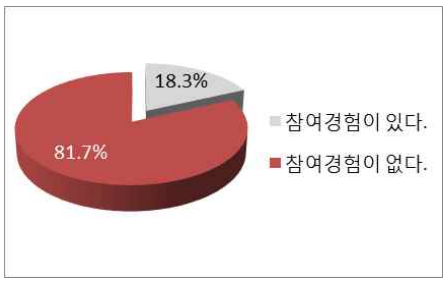


<그림 4-10> 설문응답자특성, 소유형태

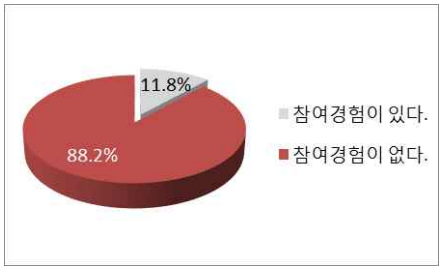
6) 입주자 대표회의 또는 자생조직 참여 경험

입주자 대표회의 참여 경험에 대한 응답으로는 '참여 경험이 있다'는 응답이 65명(18.3%), '활동 경험이 없다'는 응답이 291명(81.7%)으로 경험이 없다는 응답이 다소 높은 분포를 나타냈다. 또한, 자생조직에 '참여 경험이 없다'는 응답은 314명(88.2%), '참여 경험이 있다'는 응답이 316명(18.3%)으로 경험이 없다는 응답이 과반 수 이상의 분포를 나타냈다. 자생조직에 참여한 경험이 있는 주민들은 주로 부녀회(13명), 허브(5명), 경로당(3명), 꿈꾸는자전거(3명), 부녀회(8명), 도서관, 봉사단, 매여울사랑방, 마을미디어연합, 기타 등이었다.

순위	구분	입주자 대표회의	비율(%)
1	참여경험이 없다.	291	81.7
2	참여경험이 있다.	65	18.3
-	합계	356	100



순위	구분	자생조직	비율(%)
1	참여경험이 없다.	314	88.2
2	참여경험이 있다.	42	11.8
-	합계	356	100



<그림 4-11> 설문응답자특성, 입주자대표회의 또는 자생조직 참여경험유무

<표 4-5> 입주자대표회의와 자생조직에 대한 참여경험 연령별 분포

구분		30-39	40-49	50-59	60-	총계
입주자대표		5	17	27	16	65
	입주자대표만	2	10	16	13	41
자생조직		5	17	16	4	42
	자생조직만	2	10	5	1	18
둘다 경험자		3	7	11	3	24

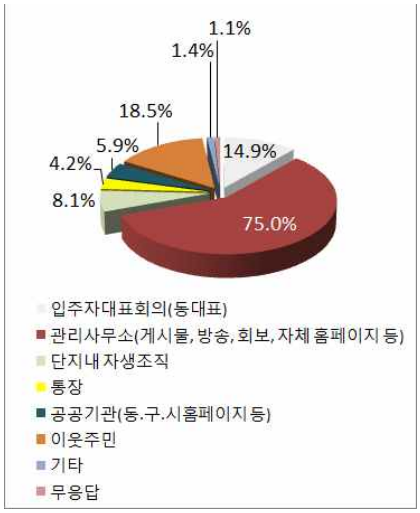
입주자 대표회의와 자생조직 양쪽 모두 참여한 경험이 있는 응답자는 24명었으며, 입주자대표회의만 참여한 경험이 있다고 응답한 주민은 41명으로 50대- 60대-40대 순이었으며 자생조직만 참여한 경험이 있다고 응답한 주민은 18명으로 40대-50대-60대 순으로 비교적 자생조직에 참여하는 주민들의 연령이 낮은 것으로 나타났다.

3. 공동주택 유지관리에 관한 주민인식

1) 공동주택 유지관리 정보 취득 경로

먼저, 관리사무소(게시물, 방송, 회보, 자체 홈페이지 등)를 통해 공동주택 유지관리 정보를 취득한다는 비율이 75.0%(267명)로 과반수 이상을 차지했으며, '이웃주민' 을 통한다는 응답이 18.5%(66명)로 나타났다. '입주자대표회의(동대표)' 는 14.9%(53명), 단지내 자생조직 8.1%(29명), 공공기관(동・구・시홈페이지)은 5.9%(21명), 통장 4.2%(15명)이다. 기타 1.4%(5명) 응답은 엘리베이터, 소유주들과 함께 꾸려감 등이 있었으며, '무응답' 은 1.1%(4명)이었다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	관리사무소(게시물, 방송, 회보, 자체 홈페이지 등)	267	75.0
2	이웃주민	66	18.5
3	입주자대표회의(동대표)	53	14.9
4	단지내 자생조직	29	8.1
5	공공기관(동・구・시홈페이지 등)	21	5.9
6	통장	15	4.2
7	기타	5	1.4
-	무응답	4	1.1
-	합계(복수응답)	460	129.1

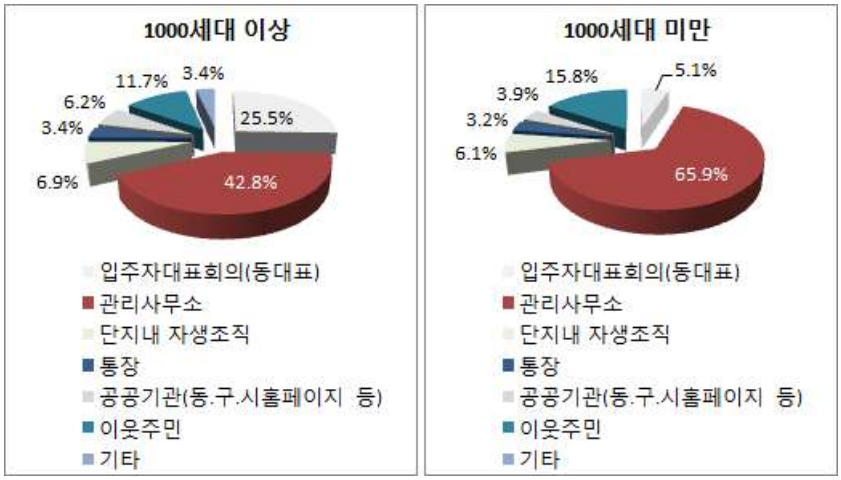


<그림 4-12> 공동주택 유지관리 정보 취득 경로

입주자 대표회의 참여경험자가 65명이었음에도 불구하고 정보취득경로로서 입주자대표회의를 지목한 응답자는 53명에 불과했다. 자생조직의 경우는 42명의 경험자 중 29명에 불과했다. 또한 이들 2가지 조직 모두 각각 이웃주민보다 더 낮은 수치를 보여주었다.

이는 입주자 대표회의가 자생조직 보다는 공동주택 유지관리과 관련된 정보경로로서 활용되고는 있으나 주민조직보다는 공동주택 관리를 공식적으로 전담하고 있는 관리사무소가 정보취득의 주요경로로서 활용, 인식되고 있음을 알 수 있다.

공동주택 유지관리 정보 취득 경로에 대해 세대수에 따라 비교하면, 1000세대 이상의 대형 단지보다는 1000세대 미만 소형 단지에서 관리사무소에 의존하는 비율이 더욱 높았다. 특이하게, 1000세대 이상 대형 단지는 공동주택단지 내부 조직이 아니라 공공기관(동,구,시 홈페이지)을 통한다는 비율이 전체의 25.5%를 차지하였으며, 1000세대 미만 단지에 비해 20% 이상 높은 비율을 보이고 있다. 이는 대형단지들의 상대적으로 최근에 공급되었으며, 경제적 중산층 이상인 경우가 많고, 관할 행정에 대한 관심이 더 높은 것으로 이해할 수 있다.

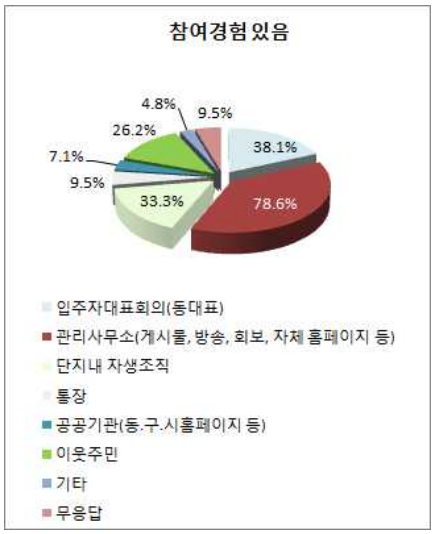


<그림 4-13> 공동주택 유지관리 정보 취득 경로(세대 규모)

공동주택 유지관리와 관련된 정보 취득 경로에 있어 자생조직 활동 경험의 유무를 비교했을 때, 활동했던 경험이 있는 주민들의 78.6%가 '관리사무소'라고 답하였으며 입주자대표회의(38.1%), 단지내 자생조직(33.3%), 이웃주민(26.2%), 통장(9.5%), 공공기관(7.1%), 기타(4.8%) 순으로 나타났다. 반면, 자생조직에 참여경험이 없는 주민들은 관리사무소(74.5%), 이웃주민(17.5%), 입주자대표회의(11.8%), 공공기관(5.7%), 단지내 자생조직(4.8%), 통장(3.5%), 기타(1.0%) 순으로 나타났다.

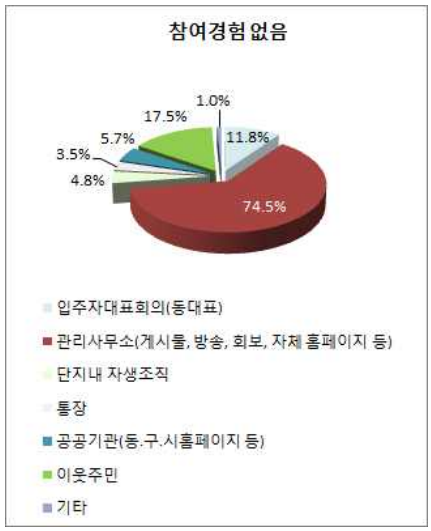
두 대상 모두 관리사무소를 통한다는 비율이 높지만, 참여 경험이 있는 주민들은 단지내 자생조직과 입주자대표회의 등 주민들의 인적 교류를 통해 정보를 취득하는 경우가 다소 높다는 것에 차이가 있으며(활동경험비율 보다는 낮다.), 조직활동 참여 경험이 없는 주민들의 대부분은 관리사무소를 통해 정보를 취득하고 있다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	관리사무소(게시물, 방송, 회보, 자체 홈페이지 등)	33	78.6
2	입주자대표회의(동대표)	16	38.1
3	단지내 자생조직	14	33.3
4	이웃주민	11	26.2
5	통장	4	9.5
6	공공기관(동.구.시홈페이지 등)	3	7.1
-	기타	2	4.8
-	무응답	4	9.5
-	합계(복수응답)	87	207.1



<그림 4-14> 자생조직참여경험 유무에 다른 정보취득경로(참여경험 있음)

순위	구분	빈도	비율(%)
1	관리사무소(게시물, 방송, 회보, 자체 홈페이지 등)	234	74.5
2	이웃주민	55	17.5
3	입주자대표회의(동대표)	37	11.8
4	공공기관(동.구.시홈페이지 등)	21	5.7
5	단지내 자생조직	15	4.8
6	통장	11	3.5
-	기타	3	1.0
-	합계(복수응답)	314	118.8

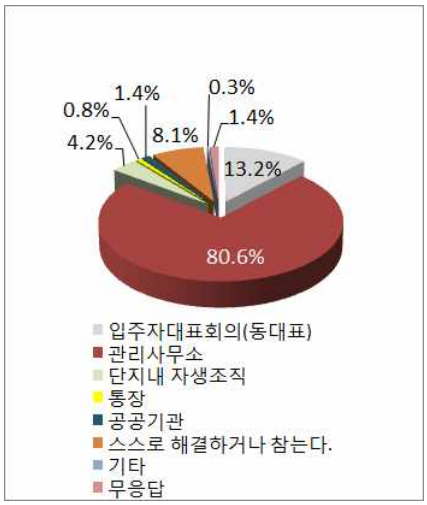


<그림 4-15> 자생조직참여경험 유무에 다른 정보취득경로(참여경험 없음)

2) 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로

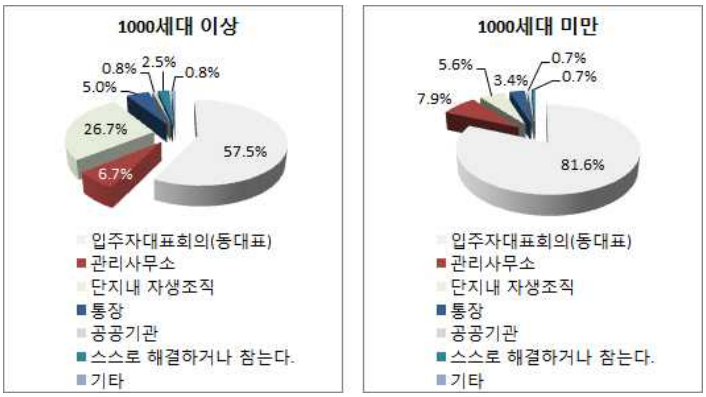
아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로로 80.6%(287명)의 주민들이 '관리사무소'를 선택하였고, 13.2%(47명)이 '입주자대표회의(동대표)'라고 응답하였다. '스스로 해결하거나 참는다.'는 응답이 8.1%(29명)이었으며, '단지내 자생조직' 4.2%(15명), '공공기관' 1.4%(5명), '통장' 0.8%(3명), 기타 0.3%(1명)이었다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	관리사무소	287	80.6
2	입주자대표회의(동대표)	47	13.2
3	스스로 해결하거나 참는다.	29	8.1
4	단지내 자생조직	15	4.2
5	공공기관	5	1.4
6	통장	3	0.8
7	기타	1	0.3
-	무응답	5	1.4
-	합계(복수응답)	392	110.0



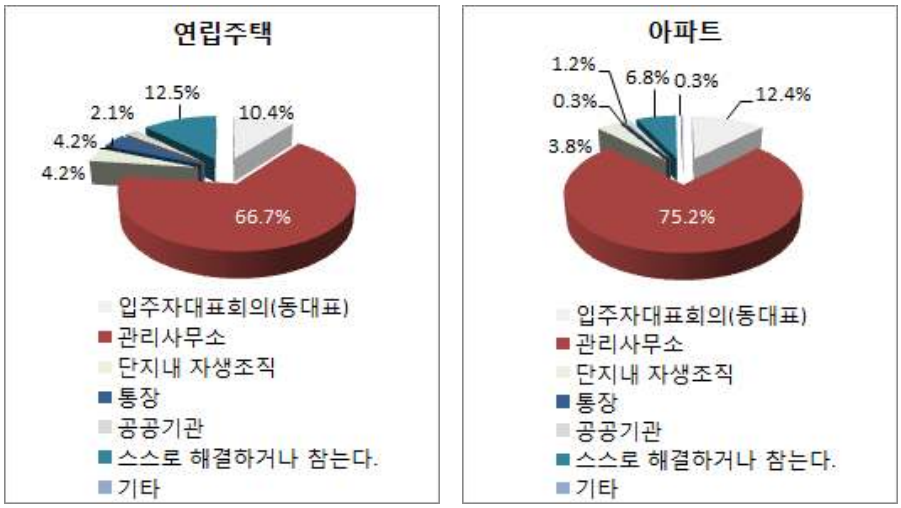
<그림 4-16> 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로

아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로에 대해 세대수에 따라 비교하면, 1000세대 미만 소형 단지는 거의 대부분의 주민들이 입주자대표회의(동대표)를 통한다는 응답을 하였으며, 1000세대 이상의 대형단지는 단지내 자생조직을 활용하는 등 비교적 다양한 방법으로 해결하고 있음을 알 수 있다.



<그림 4-17> 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로 비교(세대수)

연립주택 거주자와 아파트 거주자를 비교 했을 때, 두 곳 다 가장 높은 비율을 보이는 것은 관리사무소(66.7%, 75.2%)였으나, 연립주택의 경우 아파트와는 다르게 통장을 통해 해결한다는 의견도 포함되어 있다.

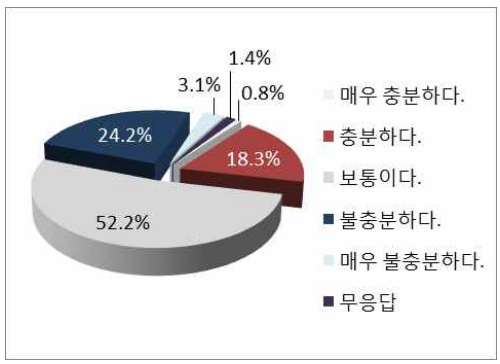


<그림 4-18> 아파트 관리와 관련된 불만요인 해결 경로 비교(연립주택/아파트)

3) 현재 거주 단지에서 공개하는 관련정보에 대한 응답

현재 거주하는 공동주택 단지의 입주자 대표회의·관리사무소에서 공개하는 관련정보가 충분한가에 대해 응답자의 절반정도(52.2%, 186명)가 '보통이다' 라고 답하였고, 24.2%(86)의 주민들이 '불충분하다.' 고 답하였다. '충분하다' 는 의견은 18.3%(65명), '매우 불충분하다.' 3.1%(11명), '매우 충분하다.' 0.8%(3명), 무응답 1.4%(5명) 이었다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	보통이다.	186	52.2
2	불충분하다.	86	24.2
3	충분하다.	65	18.3
4	매우 불충분하다.	11	3.1
5	매우 충분하다.	3	0.8
-	무응답	5	1.4
-	합계	356	100

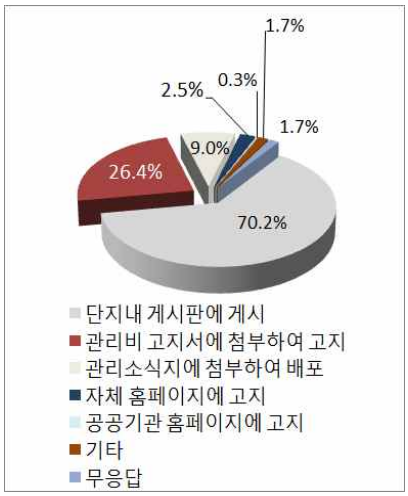


<그림 4-19> 현재 거주 단지에서 공개하는 관련정보에 대한 응답

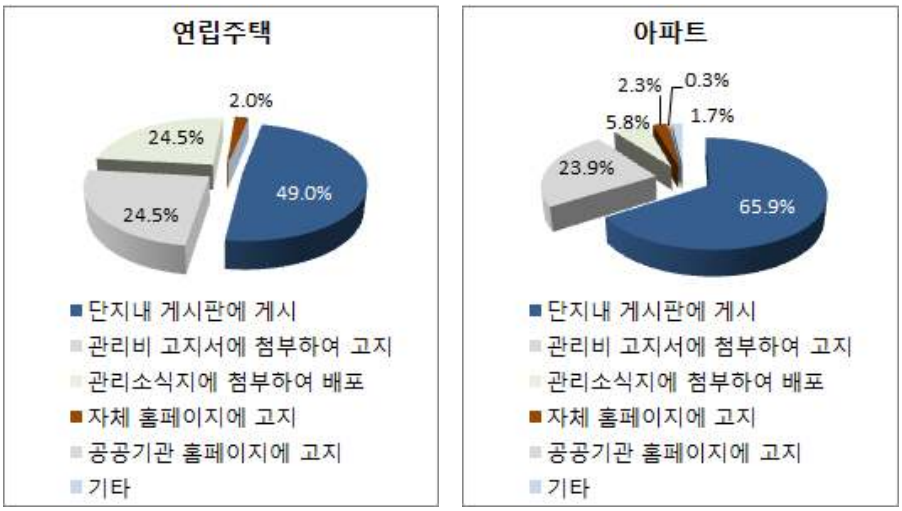
4) 유지관리 관련 정보 공개 방법

현재 공동주택 유지관리 관련 정보 공개에 대한 조사에서는 과반수 이상(70.2%, 250명)이 '단지내 게시판에 게시'라고 인식하고 있었고, '관리비 고지서에 첨부하여 고지'한다는 응답이 26.4%(94명)로 나타났다. 또한, '관리소식지에 첨부하여 배포'한다는 응답도 9.0%(32명)로 나타났으며, '자체 홈페이지에 고지' 2.5%(9명), '공공기관 홈페이지에 고지' 0.3%(1명), '기타' 1.7%(6명) '무응답' 1.7%(6명)순으로 나타났다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	단지내 게시판에 게시	250	70.2
2	관리비 고지서에 첨부하여 고지	94	26.4
3	관리소식지에 첨부하여 배포	32	9.0
4	자체 홈페이지에 고지	9	2.5
5	공공기관 홈페이지에 고지	1	0.3
6	기타	6	1.7
-	무응답	6	1.7
-	합계(복수응답)	398	111.8



<그림 4-20> 현재 유지관리 관련 정보 공개 방법



<그림 4-21> 현재 아파트 관리와 관련된 정보제공 방법 비교(연립주택/아파트)

공동주택 관리와 관련된 정보를 제공하는 방법에 있어 연립주택과 아파트를 비교했을 때, 두 대상 모두 ‘단지 내 게시판에 게시’ 하고 있다. 하지만 이 외에 규모가 작을수록 관리비 고지서에 첨부하여 고지하거나 관리소식지에 첨부하여 배포하는 등의 비율이 51%로 아파트 단지보다는 개인적으로 전달하는 방식임을 알 수 있다.

또한, 어떠한 방법으로 유지관리 관련 정보를 공개하는 것이 바람직한가에 대한 응답도 과반수 이상(60.5%, 222명)이 ‘단지내 게시판에 게시’ 라고 응답하였다. 33.8%(124명)가 ‘관리비 고지서에 첨부하여 고지’ 해야 한다고 하였으며, ‘관리소식지에 첨부하여 배포’ 해야 한다는 응답이 15.0%(55명)로 나타났다. 반면, ‘자체 홈페이지에 고지’ 해야 한다는 응답이 5.7%(21명)이며, ‘공공기관 홈페이지에 고지’ 1.6%(6명), ‘기타’ 2.2%(8명) ‘무응답’ 1.4%(5명)순으로 나타났다. 기타 사항에서는 카카오톡 대화방, 문자메시지 전송, 반상회 등이 있었다. 이러한 결과로 볼 때, 관리비 고지서에 첨부하여 고지하거나 관리소식지에 첨부하여 배포하는 등의 비율이 과반수 이상(56.1%)으로 게시판을 많이 보기는 하지만 집으로 직접 배달되거나 개인적으로 확인하는 방법으로 정보를 공개하기를 희망한다는 점을 알 수 있다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	단지내 게시판에 게시	222	60.5
2	관리비 고지서에 첨부하여 고지	124	33.8
3	관리소식지에 첨부하여 배포	55	15.0
4	자체 홈페이지에 고지	21	5.7
5	공공기관 홈페이지에 고지	6	1.6
6	기타	8	2.2
-	무응답	5	1.4
-	합계(복수응답)	441	120.2

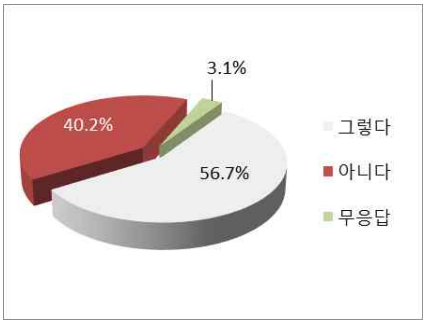
<그림 4-22> 바람직한 유지관리 관련 정보 공개 방법

5) 공동주택 일반 입주민의 입주자 대표회의 참여 가능여부

현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의에 동대표가 아닌 일반 입주민의 참여 가능여부는 과반 수 이상(56.7%, 202명)이 ‘그렇다.’ 고 답했으며, ‘아니다.’ 라는 응답 또한 40.2%(143명)로 높게 나타났다. 따라서 공동체 조직의 주민 감시 및 공동체적 참여 활성화

관점에서 향후 일반 주민들이 입주자대표회의에 직간접적으로 참여할 수 있게 하기 위한 행정지도 및 유도가 요구된다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	그렇다.	202	56.7
2	아니다.	143	40.2
-	무응답	11	3.1
-	합계	356	100



<그림 4-23> 일반 입주민의 입주자 대표회의 참여 가능여부

반면, 현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의에 입주민의 의견을 잘 반영하고 있는가에 대한 질문에 55.9%(205명)이 '보통이다' 라고 답했으며, '잘 반영하고 있다' 는 응답이 21.9%(78명) 였다. '잘 반영하고 있지 못하다.' 는 응답은 16.6(61%), '매우 잘 반영하고 있다' 는 3.0%(11명), '매우 잘 반영하고 있지 못하다.' 와 '무응답' 은 각 1.6%(6명)으로 나타났다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	보통이다.	205	57.6
2	잘 반영하고 있다.	77	21.6
3	잘 반영하고 있지 못하다.	56	15.7
4	매우 잘 반영하고 있다.	10	2.8
5	매우 잘 반영하고 있지 못하다.	3	0.8
-	무응답	5	1.4
-	합계	356	100

<그림 4-24> 입주자 대표회의 주민의견 반영 여부

6) 입주자 대표회의내용 및 회계내용 공개

현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의내용 및 회계내용을 어느 정도까지 공개하는

것이 바람직하다고 생각하는가에 대한 질문에서는 69.7%(248명)가 '회의 내용 및 회계 세부내역 공개'라고 응답하였다. '의결 결과만 간단히 공개'해야 한다는 의견은 18.8%(67명), '회의 참석자별 발언 내용이 담긴 회의록 전체 또는 회의영상 촬영·공개'는 9.0%(32명), 기타 0.6%(2명), 무응답 2.0%(7명) 이다. 결과적으로 많은 수의 주민들이 입주자대표회의 등에 대한 논의 및 회계사항에 대해 관심이 많다는 것을 알 수 있으며, 이를 일상적으로 용이하게 하기 위한 제도적 지원·유도방안이 요구된다.

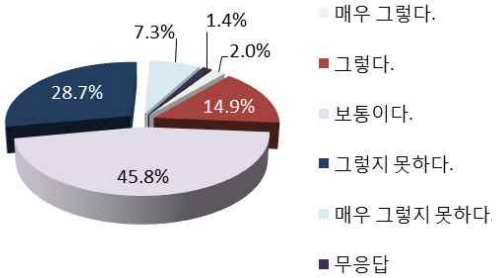
순위	구분	빈도	비율(%)
1	회의 내용 및 회계 세부내역 공개	248	69.7
2	의결 결과만 간단히 공개	67	18.8
3	회의 참석자별 발언 내용이 담긴 회의록 전체 또는 회의영상 촬영·공개	32	9.0
4	기타	2	0.6
-	무응답	7	2.0
-	합계	356	100

<그림 4-25> 입주자 대표 회의내용 및 회계내용 공개

7) 현재 공동주택의 자생조직 활동

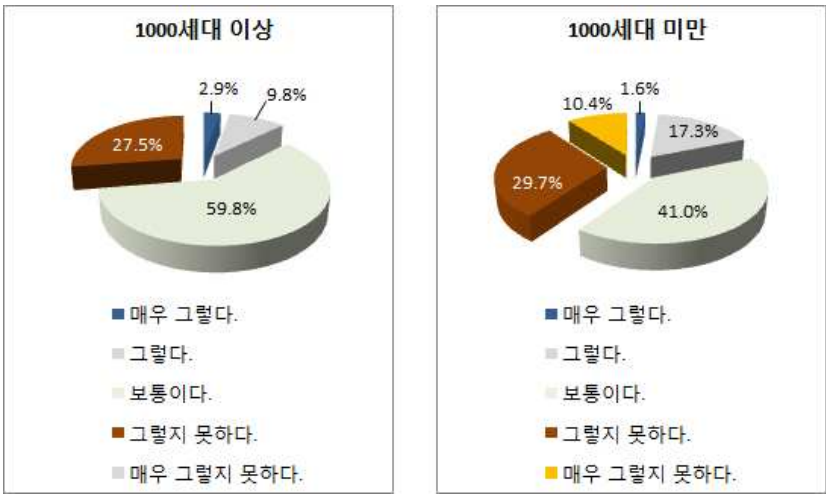
현재 거주하는 공동주택의 자생조직의 활동이 활발한가에 대한 질문에 45.8%(163명)가 '보통이다'라고 응답했고, '그렇지 못하다' 28.7%(102), '그렇다' 14.9%(53명), '매우 그렇지 못하다' 7.3%(26명), '매우 그렇다', 2.0%(7명). '무응답' 1.4%(5명) 순으로 나타났다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	보통이다.	163	45.8
2	그렇지 못하다.	102	28.7
3	그렇다.	53	14.9
4	매우 그렇지 못하다.	26	7.3
5	매우 그렇다.	7	2.0
-	무응답	5	1.4
-	합계	356	100



<그림 4-26> 공동주택의 자생조직 활동

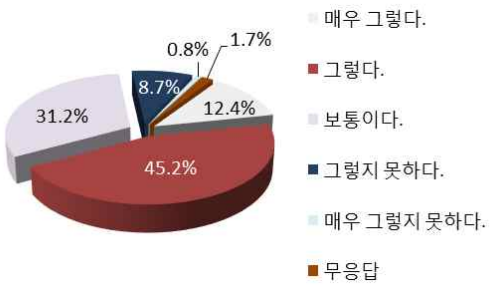
세대 수 기준으로 비교했을 때, 중립적인 응답을 제외하고는 1000세대 이상의 대형 거주지의 자생조직 활동이 활발하다고 응답한 비율은 총 12.7%이며, 1000세대 미만 소형 거주지는 18.9%이며, 그렇지 않다고 응답한 비율은 각 27.5%, 40.1%로 자생조직의 활동성에 대해서는 다소 부정적임을 알 수 있다. 특히 대형단지보다 소형단지에서 공동체 활동현황에 대한 긍정적 의견과 부정적 의견이 모두 더 높게 나타난 것은 소형단지에서 공동체 활동에 대한 거주자들의 관심이 더 높다는 것을 나타낸다.



<그림 4-27> 공동주택의 자생조직 활동

또한, 공동주택의 자생조직이 활성화 되는 것이 주민교류에 도움이 된다고 생각하는가에 대한 질문에 44.7%(164명)가 '그렇다'라고 응답했으며, 31.3%(115명)는 '보통이다', 12.8%(47명)는 '매우 그렇다', 8.7%(32명)는 '그렇지 못하다.', 0.8%(3명)는 '매우 그렇다.' 라고 답하였다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	그렇다.	161	45.2
2	보통이다.	111	31.2
3	매우 그렇다.	44	12.4
4	그렇지 못하다.	31	8.7
5	매우 그렇다.	3	0.8
-	무응답	6	1.7
-	합계	356	100

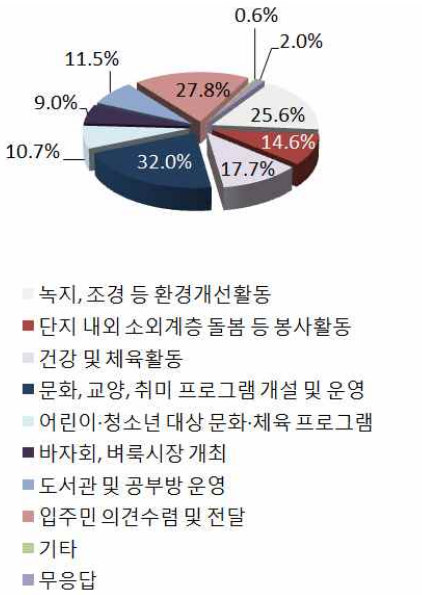


<그림 4-28> 자생조직 활성화 주민교류 도움 여부

8) 현재 공동주택의 자생조직에게 바라는 활동

공동주택의 자생조직에게 바라는 활동으로 32.0%%(114명)이 ‘문화, 교양, 취미 프로그램 개설 및 운영’을 선택하였고, 27.8%(99명)이 ‘입주민 의견수렴 및 전달’이라는 응답을 하였다. 그리고, ‘녹지, 조경 등 환경 개선활동’이 25.6%(91명), ‘건강 및 체육활동’이 17.7%(63명), ‘단지 내외 소외계층 돌봄 등 봉사활동’이라는 응답이 14.6%(52명)이었으며, ‘도서관 및 공부방 운영’은 11.5%(41명), ‘어린이·청소년 대상 문화·체육프로그램’은 10.7%(38명) 이었다. ‘바자회, 벼룩시장 개최’가 9.0%(32명), 기타 0.6%(2명), 무응답 2.0%(7명) 로 나타났다.

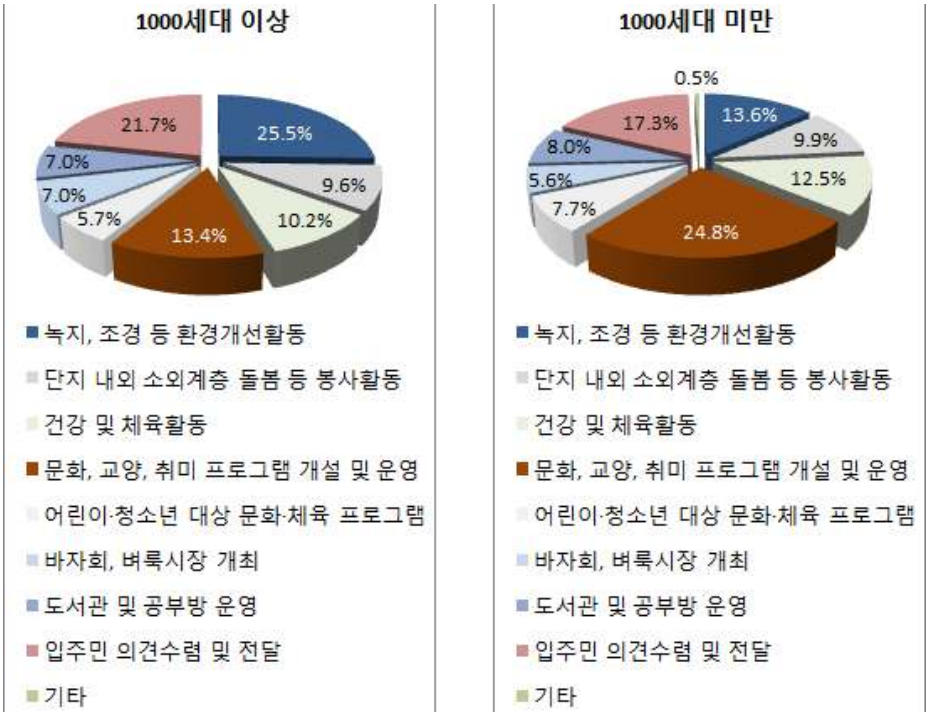
순위	구분	빈도	비율(%)
1	문화, 교양, 취미 프로그램 개설 및 운영	114	32.0
2	입주민 의견수렴 및 전달	99	27.8
3	녹지, 조경 등 환경개선활동	91	25.6
4	건강 및 체육활동	63	17.7
5	단지 내외 소외계층 돌봄 등 봉사활동	52	14.6
6	도서관 및 공부방 운영	41	11.5
7	어린이·청소년 대상 문화·체육프로그램	38	10.7
8	바자회, 벼룩시장 개최	32	9.0
9	기타	2	0.6
-	무응답	7	2.0
-	합계(복수응답)	539	151.5



<그림 4-29> 자생조직에 바라는 활동

거주지 내 자생조직에 바라는 활동에 대해서 1000세대 이상의 거주민들은 ‘녹지, 조경 등 환경개선활동’이 25.5%로 가장 높은 반면, 1000세대 미만의 거주민들은 ‘문화, 교양, 취미 프로그램 개설 및 운영’에 대한 응답이 24.8%로 가장 높다.

앞서 자생조직 활동에서도 나타났지만, 소형 단지 거주민들이 사람들간의 인적교류활동에 더 많은 관심을 나타내고 있음을 알 수 있다.



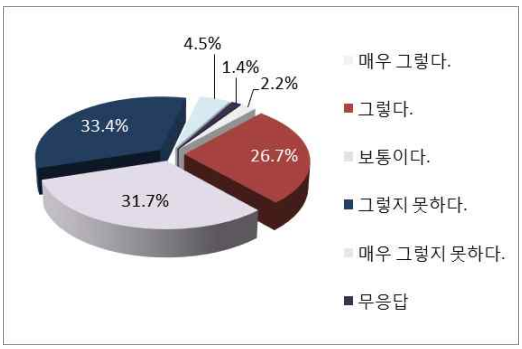
<그림 4-30> 자생조직에 바라는 활동 비교(세대수)

9) 단지 외 지역주민과의 교류 및 시설공유

① 단지외 주민과의 교류

거주하고 있는 공동주택 단지 외 지역 주민과 교류하고 있는가에 대한 질문에, ‘그렇지 못하다’ 33.4%(119명), ‘보통이다’ 31.7%(113명), ‘그렇다’ 26.7%(95명), ‘매우 그렇지 못하다’ 4.5%(16명), ‘매우 그렇다’ 2.2%(8명), 무응답 1.4%(5명) 순으로 나타났다. 현재는 단지 외 지역주민과의 교류가 잘 이루어지고 있지 못하다는 결과를 보이고 있다.

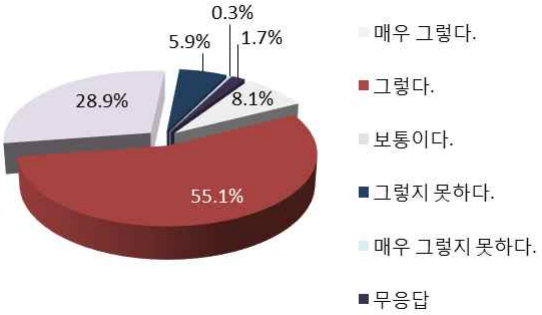
순위	구분	빈도	비율(%)
1	그렇지 못하다.	119	33.4
2	보통이다.	113	31.7
3	그렇다.	95	26.7
4	매우 그렇지 못하다.	16	4.5
5	매우 그렇다.	8	2.2
-	무응답	5	1.4
-	합계	356	100



<그림 4-31> 단지 외 지역주민과의 교류정도

또한, 공동주택 단지 외 지역주민과의 교류가 필요하다고 생각하는가에 대한 질문에 과반수 이상(55.1%, 196명)이 ‘그렇다’고 답하였으며, ‘보통이다’ 28.9%(103명), ‘매우 그렇다’ 28.9%(29명), 그렇지 못하다 5.9%(21명), ‘매우 그렇지 못하다’ 0.3%(1명)로 나타났다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	그렇다.	196	55.1
2	보통이다.	103	28.9
3	매우 그렇다.	29	8.1
4	그렇지 못하다.	21	5.9
5	매우 그렇지 못하다.	1	0.3
-	무응답	6	1.7
-	합계	356	100



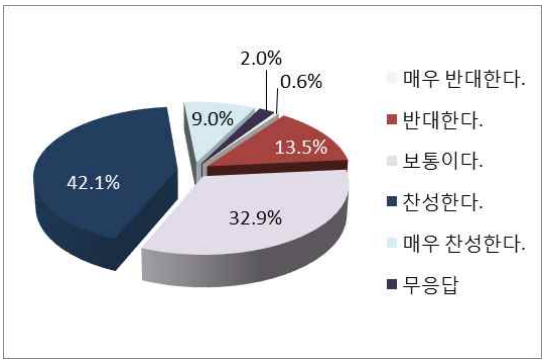
<그림 4-32> 거주 단지 외 지역주민과의 교류 필요성

결과적으로 주민들 대다수가 단지내 공동체 활동은 물론 단지외부의 지역주민과의 교류가 필요하다고 인식하는 비율이 높다는 것을 확인할 수 있으며, 단지 외 지역주민과의 교류를 강화시킬 수 있는 제도적 지원·유도방안이 요구된다.

② 단지외 주민과의 시설 공유

공동주택 단지 내 공유(운동, 교육, 휴게)시설 설치 및 개선 정비를 지원함에 있어 정비이후 외부 인근주민과 함께 이용을 요구하는 것에 대한 질문에 ‘찬성한다’ 42.1%(150명), ‘보통이다’ 32.9%(117명), ‘반대한다’ 13.5%(48명), ‘매우 찬성한다’ 9.0%(32명), ‘매우 반대한다’ 0.6%(2명), 무응답 2.0%(7명) 순으로 나타났다.

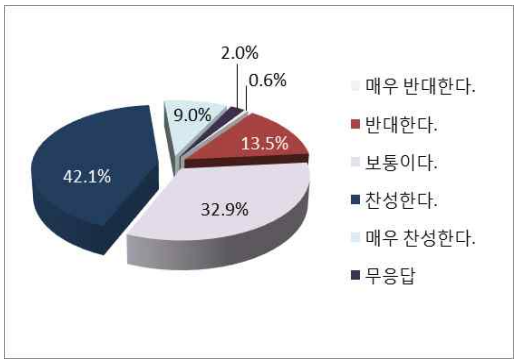
순위	구분	빈도	비율(%)
1	찬성한다.	150	42.1
2	보통이다.	117	32.9
3	반대한다.	48	13.5
4	매우 찬성한다.	32	9.0
5	매우 반대한다.	2	0.6
-	무응답	7	2.0
-	합계	356	100



<그림 4-33> 외부 인근주민과의 공용시설 이용여부

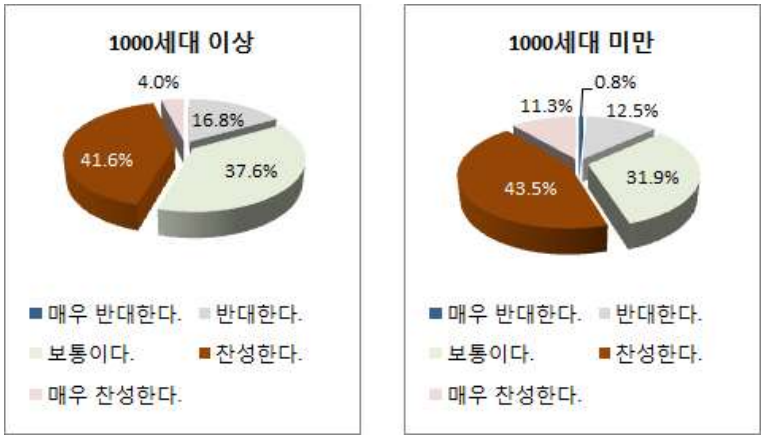
또한, 단지 내 프로그램 설치 및 운용을 지원한다면, 단지외부 인근주민과 함께 이용하는 것에 대한 질문에 42.1%(161명) 가 '찬성한다', 32.9%(107명)가 '보통이다' 라고 답하였다. 그리고 13.5%(45명)는 '반대한다', 9.0%(35명)가 '매우 찬성한다', 0.6%(2명)가 '매우 반대한다' 라고 응답했다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	찬성한다.	161	42.1
2	보통이다.	107	32.9
3	반대한다.	45	13.5
4	매우 찬성한다.	35	9.0
5	매우 반대한다.	2	0.6
-	무응답	6	2.0
-	합계	356	100



<그림 4-34> 외부 인근주민과의 단지 내 프로그램 이용여부

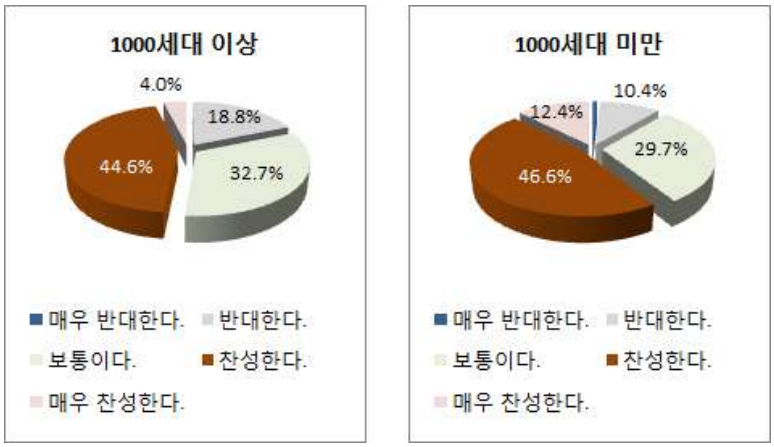
거주 단지 내 공용(운동, 교육, 휴게)시설 설치 및 개선 정비를 지원함에 있어 정비 이후 단지 외부 인근주민과 함께 이용을 요구하는 것에 대한 질문에 '매우 찬성한다' 와 '찬성한다' 는 응답이 1000세대 이상은 45.6%, 1000세대 미만은 54.8%이며 '보통이다' 라고 응답한 비율은 각 37.6%, 31.9% 이다.



<그림 4-35> 단지 내 시설을 인근주민과 함께 이용하는 것에 대한 의향 비교

또한, 단지 내 프로그램 설치 및 운용을 지원한다면, 단지외부 인근주민과 함께 이용하는 것에 대한 질문에도 1000세대 이상은 48.6%, 1000세대 미만은 59.0%가 '찬성한다' 고 답해 긍정적으로 나타났다. 이 같은 결과를 볼 때, 1000세대 이상 대형단지의 주민들 보다

1000세대 미만의 소형단지의 주민들이 긍정적임을 확인할 수 있다.



<그림 4-36> 단지 내 프로그램을 인근주민과 함께 이용하는 것에 대한 의향 비교

4. 공동주택 지원제도 인지여부

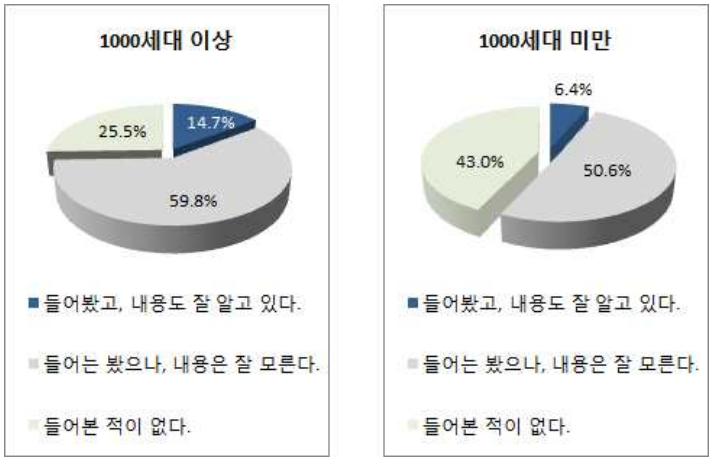
공동주택 지원제도에 대한 주민인지여부는 과반 수 이상(52.5%, 187명)이 '들어는 봤으나, 내용은 잘 모른다.' 고 답했으며, '들어본 적이 없다.' 는 응답이 37.4%(133명)였다. '들어봤고, 내용도 잘 알고 있다.' 고 답한 주민들은 8.7%(31명)에 그치고 있다.

순위	구분	빈도	비율(%)
1	들어는 봤으나, 내용은 잘 모른다.	187	52.5
2	들어본 적이 없다.	133	37.4
3	들어봤고, 내용도 잘 알고 있다.	31	8.7
-	무응답	5	1.4
-	합계	356	100

<그림 4-37> 공동주택 지원제도 인지여부

1000세대 이상의 대형 거주지와 1000세대 미만의 소형 거주지를 비교했을 때, 대상지 모두 '들어는 봤으나, 내용은 잘 모른다' 는 응답이 과반수 이상(59.8%, 50.6%)이며, '들어본 적이 없다' 는 응답도 1000세대 이상이 25.5%, 1000세대 미만이 43.0%로 높다. 반면, '들어봤고, 내용도 잘 알고 있다' 는 응답은 1000세대 이상이 14.7%, 1000세대 미만이

6.4%로 미미하다. 대형 단지의 거주민들이 소형 단지에 비해 인지를 하고 있는 것으로 나타났다.



<그림 4-38> 공동주택 지원제도 인지여부 비교(세대수)

제3절 제도 운용의 성과와 과제

수원시의 공동주택 관리지원제도는 수원시민들의 주요 거주형태로 자리 잡고 있는 공동주택의 노후 공용부분에 대한 유지보수 비용을 지원하고 공동주택 주민공동체를 활성화하기 위한 제도로 2006년 도입, 운용되어 왔다.

제도운용의 성과는 크게 ① 공동주택 단지 환경개선 지원실적과 ② 현장상황에 대응한 제도 기준 개선, ③행정재원의 효율적 활용의 3가지로 나누어 볼 수 있다.

1. 제도운용의 성과

① 공동주택 환경개선 지원실적

우선 제도운용실적을 보면 지원 건수로는 2016년도까지 누적 807개 단지를 지원하였다.

2017년 현재 수원시 전체 511개 단지를 기준으로 단지별 1.58건을 지원한 수준이다. 지원은 복수로 받을 수 있으며, 최대 6회의 지원을 신청하여 받은 단지도 있다. 중복지원 횟수를 제외하고 지원받은 개별의 단지 수는 323개로 2017년 현재 전체단지의 63%가 본 제도의 지원을 받았다.

총 지원금액은 114억 115만원이다.

본 지원제도는 공동주택 거주자들의 자부담과 매칭하여 지원하는 것으로 실제 공동주택 정비에 들어가는 순공사비와 지원금액의 차이를 보면 2017년 기준 순공사비는 지원금액의 2.48배가 소요된 것으로 나타났다. 따라서 실제 공동주택 관리보수에 투입된 것으로 예상되는 비용을 산정해 보면 357억 1,487만원에 달한다.

행정의 지원을 통해 민간의 공유부분에의 투자를 유도하고, 이를 통해 보다 폭넓은 공공복리에 기여하는 바람직한 행정제도적 효과를 거두고 있다할 수 있다.

② 현장상황에 대응한 제도기준 개선

수원시의 공동주택 지원제도의 운용은 조례규정에 기반하면서 동시에 공동주택 지원 심의위원회를 두고, 제도규정에서 다루지 못한 새로운 상황변화에 대해 결정할 수 있도록 하여 제도운용의 유연성을 확보하고 있다. 해당 위원회는 지원단지에 대한 단순 서류평가 및 심의에 그치지 않고 공동주택 지원 대상지에 직접나가 현장실사를 수행하고 대상사업에 대한 필요성 등에 대해 검토·논의하며, 위원간 합의를 바탕으로 제도지원 목적에 부합하는 공공성 있는 행위에 대한 지원 근거로서 위원회 의견을 의결하여 주고 있다. 이를 통해 사회변화에 따른 새로운 지원요소 및 시의 정책적 목표에 따른 지원대상 확대 등 지원유연

성을 확보하는 근간이 되고 있다.

사업제도의 완화 예를 보면, 사업을 시행하면서 법상 의무관리대상이 아닌 소규모 공동주택의 경우 현실적으로 공용부분 개보수에 대한 지원 필요성이 높다고 판단되나 입주자대표회의가 의무되어 있지 않고, 관리주체가 없어 동일한 기준을 적용하는 것은 한계가 있다는 것을 담당공무원과 심의위원들이 공감하고 이에 대해 입주자 대표회의가 없더라도 별도의 입주민 동의로 가능하도록 하였으며, 동의 비율도 현실적 가능성과 실효성을 고려하여 초기 2/3에서 1/2로 완화하여 적용하고 있다.

③ 행정재원의 효율화

공동주택 지원제도 관련 행정담당부서에서는 관련 업무에 지속적으로 참여하는 공무원을 통해 지원금 실무검토반을 구성하여, 운영하고 있다.

2006년 이래 10여년에 걸쳐 지속적으로 공동주택 환경개선 공사와 관련한 사업을 지원해 오면서 공사비용에 대한 자료를 축적해 왔다. 이를 바탕으로 공사비용에 대한 적정가격에 대한 내부적 기준으로 삼아 지원청구된 공사금액에 대해서 사업시행이전에 과도한 공사대금 등에 대하여 검토하고, 수정을 협의·유도함으로써 행정재원의 낭비를 방지하고 있다. 이러한 공사비 절감은 행정재정은 물론 해당 공동주택 단지의 예산낭비를 막는데도 기여하고 있다.

2. 제도운용상의 과제

제도운용상의 보완과제를 보면, 수원시 공동주택 관리 지원제도는 도입 시 부터 공동주택 주거환경개선과 더불어 공동주택단지의 공동체 활성화가 주요 목적으로 언급되었으나 대부분 제도 운용은 공동주택의 물리적 환경개선을 주요대상으로 하여 이루어져 왔음을 확인할 수 있다. 따라서, 향후 제도운용에 있어서의 보완사항으로는 공동체 활성화에 대한 지원사항의 보완을 중심으로 ①제도홍보, ②공동체 강화, ③단지외부와의 연계, ④시설범위 확대 측면에서 살펴볼 수 있다.

① 일반 거주민에 대한 제도홍보 강화

수원시 공동주택 관리지원제도의 홍보는 주로 개별 공동주택의 관리사무소에 사업관련 설명 및 응모방법 등을 담은 공문 등을 발송하는 형식으로 이루어져 왔다.

이는 공동주택 관리사무소가 각 개별 공동주택의 관리업무를 전임하여 수행하고 있기 때문에 물리적 공간개선지원 관점에서 보면 공동주택 관리를 위탁 수행하는 개별 공동주

택 관리사무소에 제도를 홍보하는 것으로 충분하였다 할 수 있다. 그러나 공동체 활성화 관점에서는 일반 거주민으로 제도홍보 대상을 확대할 필요가 있다.

공동주택의 공동체활동의 주체는 공동주택 거주민이기 때문에 거주민들의 관심과 참여가 필수적이다. 물리적 시설측면에서도 기반인프라가 아닌 공동체 활동공간에 대한 수요와 우선순위를 확인한다는 측면에서도 마찬가지이다.

홍보 방식으로는 단지내 공용 게시판의 활용과 더불어 개별 주호별 소식지 전달 방식으로 관리비용 고지와 병행되는 것이 바람직하다. 또한, 관리 관련 정보입수 및 불만제기 경로와 자생조직의 역할에 대한 인식 등을 고려할 때, 정보전달을 주제로 하는 자생조직의 운용도 고려할 만하다.

한편, 한발 더 나아가 홍보강도와 방법, 주체는 다소 차이가 있을 수 있으나, 공동주택 단지와 그 주변 거주민의 공동체적 교류활동을 강화하기 위해서는 홍보대상이 공동주택단지에 한정되지 않고 주변의 일반주택 거주민을 포함하는 동단위에서의 제도홍보를 통해 공동주택지원제도가 주변거주민과의 교류협력을 유도하며, 단지내 시설을 지역 공동체 시설로 활용할 수 있도록 유도하는 내용을 포함하는 제도라는 시민전체의 인지도를 높일 수 있는 방안도 병행될 필요가 있다.

② 공동체 강화 지원 확대

거주민 인식조사를 통해 단지 내 자생조직이 거주민간 교류에 도움이 된다는 것을 확인할 수 있었다. 따라서, 공동주택 단지내 자생활동 조직의 구성 및 그 활동의 활성화를 위한 지원이 포함될 필요가 있다.

주민들의 공동체 활동의 주요 내용으로는 문화·취미활동, 녹지조경관리활동, 자체적 정보생성·확산(뉴스레터 발간, 방송반(음악)활동 등을 들 수 있다. 이는 수원시가 지역공동체 활성화 등을 위하여 기 추진하여 오고 있는 마을만들기(마을르네상스) 사업이나 주민자치사업, 시민녹지 관리유도사업등과 연계 추진될 수 있으며, 현 공동주택 지원제도에서의 공동체 활성화 지원항목 확대 및 지속전개가 요구된다.

③ 단지 외부 지역과의 연계유도강화

공동주택 단지는 단지 내 공동체 성에 비해 단지외부 지역주민과의 공동체적 교류활성은 매우 낮은 수준인 것이 현시대의 대표적 사회적 병리현상의 하나이다. 다행히 수원시의 경우 공동주택 거주민을 대상으로 하는 상기 인식조사를 보면 공동주택 공유시설에 대한 단지외 주민에의 이용개방에 대해 긍정적인 응답이 51.1%로 부정적인 응답(14.1%)에 비해

압도적으로 높은 수치를 보이고 있다.

거주유형에 따른 지역 공동체의 분리현상을 완화하는 것은 사회화합 등의 측면에서 뿐만 아니라, 공동주택 단지가 공동체 활동공간이 일정부분 갖추어져 있으며, 그 활용도가 낮다는 측면을 고려할 때 지역내 공동체 시설에 대한 공급 및 이용 활성화측면에서도 매우 유의미하다할 수 있다.

특히, 이러한 시설공유에 대한 거주민 인식이 긍정적이라는 것도 고려하여, 향후 공동주택 관리지원제도의 운용 및 선정에 있어 단지외부의 지역주민활동과의 연계를 위한 공간 활용 및 정비에 대한 지원을 확대, 강화할 필요가 있다.

④ 지원대상 시설범위의 확대

공동주택 관리지원제도의 지원대상 시설 범위는 수원시의 정책적 필요성과 현장의견 등을 바탕으로 그 때 그 때 추가, 보완하여 왔다.

이러한 사항을 제도운용측면에서 보다 적극적인 자세로 전환하여 필요성이 제기된 것뿐만 아니라 향후 필요성이 제기될 수 있는 또는 유도할 필요가 있는 사항들에 대해 선제적으로 도입, 유도할 필요가 있으며, 이는 공동주택 지원 심의위원회에서 타 지자체에서 시행하는 사항들에 대한 검토와 합의를 통해 지원대상에 포함시킬 수 있다.

한편, 공동주택 단지의 담장철거, 단지 경계부의 공동체쉼터 조성, 공동주택내 공용시설의 개방을 위한 공사 등 시설 노후도와 안전뿐만 아니라 공동체 활성화 측면에 주목하여 지원대상을 확대할 필요가 있다.

제5장 결론

제1절 연구종합

수원시는 2006년부터 수원시민들의 주요 거주형태로 확대되고 있는 공동주택(56.3%, 신규주택경우 73.2%, 2015년 기준)의 관리를 원활하게 수행할 수 있도록 공동주택의 노후공용부분에 대한 유지보수비용을 지원하는 제도를 운영해 왔다. 본 연구는 지난 10여년 시행해 온 제도의 운용상황 분석과 거주민들의 지원제도에 대한 인식 및 요구조사를 통해, 그 변천과정과 제도발전 노력, 그리고 제도성과를 평가한다. 또한 시민들의 요구에 대응할 수 있는 제도적 발전과제 및 방안을 모색, 제시하고자 하였다.

공동주택지원제도는 주택공급을 목적으로 하는 주택건설촉진법에 근거하여 규정, 운용되었으나, 주거복지 및 기존 주택관리를 강화하기 위해 주택법으로 이관되면서 공동주택관리와 관련한 지자체 단위의 지원조례에 대한 법적 근거가 마련되었고, 2016년 공동주택관리법 제정이후 현제의 제도체계가 정립되었다.

수원시의 경우 도입기인 2005년부터 수원시 주택조례를 통해 공동주택에 관련된 지원사항을 규정, 주택법상 위임된 공동주택관리업무의 비용지원에 중점을 두고, 지원대상이 한정적이었으나 필요도가 높은 사업을 중심으로 지원혜택을 받을 수 있도록 하기 위하여 요구기준을 완화하고 지원대상을 확대해 왔다. 특히, 현실상황을 고려하여 연속적인 지원신청에 대한 제한을 완화하고 있다.

공동체 활성화 지원은 2011년부터 조례상에 표명되었으나 실제 지원 사례는 없다가, 2017년 '이웃 간 소통하는 살기 좋은 공동주택단지 만들기'라는 주제아래 공동주택 지원정책에 있어 공동체 측면의 성능확보 모색차원에서 '공동주택 공동체 활성화 지원사업'을 공모, 선정하였다.

지원사업 대상범위를 보면 정책환경과 현장에서의 요구를 바탕으로 그 대상이 도로, 하수도, 놀이터 경로당 등 기초적인 공동이용 시설에서 쉼터와 담장, 북카페, 택배시설, 자전거 등 주민편익 시설 및 쾌적한 환경조성을 위한 시설(amenity)로 확대되어 왔다.

공동주택 관리지원사업의 운용에 있어 관련 심의위원회가 공모사업에 대한 서류검토에 그치는 것이 아니라 현장실사와 실무적 사항에 근거한 현실적 검토·협의를 수행하고, 심의위원회의 합의를 통해 사업대상을 선정함으로써, 비교적 현실에 맞추어 제도규정을 유연하게 보완하며 운용해 오고 있음을 확인할 수 있다.

공동주택 관리지원제도 운용실적을 보면, 2016년도까지 누적 807단지를 지원해 왔다.

이는 2017년 현재의 수원시내 전체 공동주택 단지 수(511단지)를 기준으로 1.58건/단지로 평균적으로 거의 모든 단지가 혜택을 볼 수 있는 규모로 운용되어 왔다고 할 수 있다.

2016년도 까지의 실 지원금액의 누적액은 145억2,731만원인데, 2017년 순공사비가 지원금액의 2.48배가 소요되었음을 고려할 때, 실제 수원시 공동주택관리 지원제도 운용을 통한 공동주택의 관리보수 효과는 금액적으로 360억2,773만원에 달한다고 추산할 수 있다.

공동주택 거주민을 대상으로 하는 인식조사(4개구 균등, 50가구 이상 공동주택, 356개 유효설문, 회수율 89%)결과에 의하면, 수원시가 운용하고 있는 공동주택 관리지원제도의 내용을 인지하고 있는 세대의 비율은 8.7%에 불과하며, 10여년이 지난 현재까지 거주민의 37.4%는 관련지원제도의 내용은 고사하고 제도 자체를 들어본 적도 없는 것으로 나타났다.

한편, 공동주택 거주민의 공동주택 관리와 관련된 정보 취득 및 불만해결 통로는 대부분 관리사무소와 입주자대표회의였는데, 공개되고 있는 정보가 충분하다는 인식은 19.1%에 그치고 있다. 정보취득 수단으로는 단지내 설치되어 있는 공용게시판을 주로 활용하지만 관리소식지나 고지서에 첨부하여 개별 집으로 전달되기를 희망하고 있다. 한편, 이웃 주민과 자생조직을 통해 정보를 취득하는 것이 공공기관을 통하는 것보다 높게 나타났으며, 57.6%의 주민들이 자생조직이 주민교류에 도움이 된다고 인식하고 있음을 확인하였다.

또한 공동주택단지내 공용시설에 대한 단지 외 지역 주민에의 공유에 대해서는 절반이상(51.1%)이 긍정적으로 인식하고 있으며, 부정적 인식은 14.1%에 그치고 있음을 확인할 수 있다.

이상의 연구결과를 바탕으로 수원시 공동주택 지원제도는 그동안 소정의 성과를 거두어 오고 있다. 수원시내 거의 모든 공동주택 단지가 수혜대상이 될 수 있는 규모의 지원이 이루어져 오고 있으며, 예산 면에서 직접 지원하는 금액이상의 재정효과를 현장에서 유도하고 있음을 확인할 수 있다. 한편, 현장실사를 포함하는 실질적인 심의위원회 기능을 통해 제도를 비교적 유연하게 운용하고 있으며, 담당행정실무진의 전문화와 자료축적 등을 포함하여 효과적인 제도운용체계를 구성하면서 운용되어 왔다고 할 수 있다.

다만, 공동체 활동 활성화에 대한 실질적이고 구체적인 지원이 검토, 강화될 필요가 있으다. 이런 관점에서 제도홍보 대상에 대해 검토될 필요가 있으며, 특히, 이제까지와 같이 지역주민과 단절된 공동주택 단지 내부에 국한된 개선과 활성화에 그치는 것이 아니라 지역의 중요 구성인자로서 공동주택 단지가 기능할 수 있도록, 지역내 주민과 연계된 사업으로의 확대운영이 요구되며, 거주민 인식 면에서 확대운용이 가능한 것으로 확인되었다.

제2절 수원시 공동주택 관리 지원제도 개선방안

2006년 이래 소기의 성과를 이루어온 수원시 공동주택 관리 지원제도의 제도운용상의 보완과제를 보면, 최근 수원시가 도입 운용하고 있는 자치역량 및 공동체 역량강화를 위한 정책사업을 시행해 나가는 가운데, 공동체 활성화에 대한 지원사항의 보완을 중심으로 ① 제도홍보, ②공동체 강화, ③단지외부와의 연계, ④시설범위 확대 측면에서 보완 될 필요가 있다.

① 일반 거주민에 대한 제도홍보 강화

공동체 활동의 중심이 되는 일반 거주민들이 당해 제도를 인식할 수 있도록 하기 위한 방안이 요구되며 그 방안으로는 다음과 같은 방식이 가능하다.

- 일반거주민 대상 설명자료 제작, 개별 아파트 공용게시판 게시
- 공동주택 관리 지원제도 관련 공모사업의 설명 및 사업 현황, 사례 등을 시·동 홈페이지에 게재하고, 개별 아파트 홈페이지 등에 게재할 수 있도록 지원
- 제도에 대한 홍보확인 홈페이지 주소 등을 및 관리비용 고지와 병행 배포
- 정보수집 및 전달을 목적으로 하는 주민자생조직 구성 및 활동 유도.

② 공동체 강화 지원 확대

기존 아파트 단지 내 주민공동체 시설의 유지보수는 물론, 새로운 문화·취미활동, 녹지조경관리활동, 자체적 정보생성·확산(뉴스레터 발간, 방송반(음악)활동 등에 대한 지원확대가 필요하다.

한편, 이의 수행에 있어서는 마을만들기(마을르네상스) 사업이나 주민자치사업, 시민에 의한 공원녹지 관리유도사업등과 연계 추진에 대한 검토, 논의가 요구된다.

③ 단지 외부 지역과의 연계유도강화

공동주택 단지내 시설의 개선에 있어 단지외부 주민에 개방하여 운용하는 경우 선정시 가점을 주고, 타 부서 재원 등을 연계하여 활용할 수 있도록 한다.

④ 지원대상 시설범위의 확대

지역속의 공동주택 단지로서 기능하기 위한 담장철거 및 단지 경계부의 공동체쉼터 조성, 단지 내 공용시설의 개방을 위한 공사 등으로 지원대상을 확대한다.

또한, 타 지자체에서 시행하는 사항들에 대해 조사 검토하고, 심의위원회의 심의 및 합

의를 통해 지원대상을 확대한다. 그 대상은 일반시설과 지역개방형 시설로 나누어 볼 수 있다.

- 일반시설 : 외부형 탈출 대피시설 / 장애인 등의 편의시설 설치 및 보수/ 우수설비 / 자전거관리 부속설비/ 공용부분의 절수 및 에너지절약, 태양광 발전 설비 / 부설주차장의 증설, 카스토퍼 설치 및 주차면 도색 / 녹지관리 / 외벽도색 / 근로자 근로환경 개선 / 공동화장실/ 보육 및 육아시설/ 작은도서관/ 전자출입시스템
- 지역개방형 시설 : 인근주민에게 개방된 화장실·어린이 놀이터·보육 및 육아시설·작은도서관 등

| 참고 문헌 |

김승욱(2016), 공동주택관리법의 분쟁조정기관과 지원기구에 관한 연구, 대한부동산학회지 34권 2호(통권 43호), pp.431-445

김찬동 외(2명)(2010), 아파트 관리의 공공성 제고방안, 서울시정개발연구원 연구보고서

김해숙 외(1명)(2015), 주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향, 대한부동산학회지 33권 2호, pp.205-234

박상훈(2011), 공동주택 유지관리전문인력 육성을 위한 자격체계에 관한 연구, 구조물진단학회지 15권 1호, pp.169-179

은난순 외(3명)(2015), 공동주택관리지원센터의 역할과 장단기 발전방안 연구, 한국주거학회논문집 26권 6호, pp.169-180

이라영(2010), 공동주택단지단지 주민의 공동체 의식과 영향 요인의 인과적 관계분석, 대한건축학회논문집 계획계 26권 7호, pp.193-202

이태경 외(1명)(2015), 지속가능한 아파트 커뮤니티의 구조방정식 모델, 대한건축학회 논문집 계획계 31권 7호, pp.3-12

정춘희(2015), 공동주택관리 분쟁조정위원회 설립·운영에 관한 연구, 부산대학교 석사학위논문

주관수 외(5명)(2015), 공동주택 관리 지원기구의 역할설정에 관한 연구, LH공사, 토지주택연구원

국가법령정보센터(http://www.law.go.kr)

수원통계(http://stat.suwon.go.kr/stat/index.do)

국가통계포탈(http://kosis.kr/index/index.do)

<부록1> 수원시 연도별 공동주택 관리 지원사업에 의한 지원내역

<표 1> 2006년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	놀이터&경로당	도로	경로당&도로	놀이터&도로	하수도준설
지원단지	29	16	7	3	1	1	1
신청금액	772,250	274,043	229,171	133,845	28,010	76,470	30,711
결정금액	387,353	168,554	119,698	50,525	21,806	17,312	9,458
지원금액	380,465	168,119	113,247	50,523	21,806	17,312	9,458

<표 2> 2007년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	경로당	경로당&놀이터	도로	놀이터&도로	도로&경로당&놀이터	기타※
지원단지	47	12	10	10	5	4	3	3
신청금액	1,765,730	286,395	129,173	504,255	158,145	366,697	123,414	197,651
결정금액	494,965	100,355	92,351	120,976	84,205	52,781	31,073	13,224
지원금액	452,537	100,251	84,438	120,931	53,030	49,878	30,963	13,046

※경로당&하수도(1), 놀이터&하수도(1), 도로&놀이터(1)

<표 3> 2008년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터&경로당	놀이터	놀이터&경로당&도로	놀이터&도로	놀이터&경로당&정화조	경로당	경로당&도로
지원단지	43	14	10	7	3	3	3	3
신청금액	1,591,405	453,277	479,038	270,789	44,625	115,245	191,192	37,239
결정금액	383,923	124,928	118,421	49,041	16,308	18,749	38,021	18,455
지원금액	366,303	124,915	118,410	48,495	16,308	18,749	20,971	18,455

<표 4> 2009년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	놀이터&경로당	놀이터&도로	경로당	도로	기타※
지원단지	52	23	10	9	4	3	3
신청금액	2,699,119	1,606,583	397,029	461,791	110,934	58,000	64,782
결정금액	545,430	318,810	65,750	58,710	31,440	37,300	33,420
지원금액	532,440	318,810	65,750	58,710	18,450	37,300	33,420

※공동전기료(1), 놀이터&담장(2)

<표 5> 2010년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	놀이터&경로당	경로당	기타※
지원단지	47	36	5	3	3
신청금액	1,416,679	1.247.205	99,800	19,897	49.777
결정금액	512,937	439,650	27,360	9,310	36,617
지원금액	507,850	434.573	27,360	9,300	36.617

※공동전기료(1), 조경(1), 불명(1)

<표 6> 2011년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	놀이터&경로당	놀이터&담장	놀이터&도로	도로	기타※
지원단지	34	25	2	2	2	1	2
신청금액	1,788,449	1,447,767	58,504	120,496	110,095	30,470	21,117
결정금액	754,899	613,170	25,780	41,310	35,540	18,190	20,909
지원금액	722,658	583,684	25,560	41,310	33,072	18,190	20,842

※경로당(1), 공동전기료(1)

<표 7> 2012년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	도로	공동전기료	자전거	경로당	공동체	기타※
지원단지	79	23	18	11	9	7	3	8
신청금액	3,377,539	1,157,197	1,053,313	51,554	239,958	77,545	55,850	742,122
결정금액	1,411,051	473,994	476,004	51,554	138,685	61,995	50,425	158,394
지원금액	1,353,852	457,911	465,238	51,554	137,048	60,536	27,925	153,640

※문고(2), 재활용(2), 담장녹화(1), 정자(1), 조경(1), 하수도(1)

<표 8> 2013년도 지원 내역

단위 : 천원

시설 구분	계	도로	공동 전기료	놀이터	LED 교체	경로당	재활용	하수도	자전거	정자	기타※
지원 단지	112	37	11	11	9	8	7	7	5	5	12
신청 금액	5,380,140	3,323,868	84,448	585,779	140,721	100,287	174,864	227,052	143,773	179,586	419,762
결정 금액	2,498,732	1,181,410	84,448	330,328	122,875	92,299	88,858	156,177	72,154	80,341	289,842
지원 금액	2,455,889	1,164,452	84,455	329,985	116,072	91,207	88,858	149,749	69,987	75,952	285,172

※녹색쉼터(4), 지하주차장캐노피(2), 녹색담장(1), 담장녹화(1), 벽화(1), 북카페(1), 옥상정원(1), 택배시설(1)

<표 9> 2014년도 지원 내역

단위 : 천원

시설구분	계	놀이터	도로	공동 전기료	주차장 캐노피	재활용	LED 교체	하수도	기타※
지원단지	126	72	12	11	9	7	4	3	8
신청금액	7,073,202	4,025,324	1,283,308	109,487	742,267	199,228	391,868	70,408	251.312
결정금액	3,091,406	1,777,564	417,025	109,487	293,033	139,545	138,398	53,668	162,686
지원금액	2,943,706	1,697,874	396,329	109,487	271,134	122,250	137,047	52,835	156,150

※택배시설(2), 녹색담장(1), 녹색쉼터(1), 녹지조성(1), 옥상방수(1), 경로당(1), 주차장바닥(1)

<표 10> 2015년도 지원 내역

단위 : 천원

시설 구분	계	도로	주차장 캐노피	놀이터	하수도	공동 전기료	재활용	택배 시설	옥상 (지붕)	자전거	경로당	기타※
지원 단지	142	26	21	19	16	11	10	9	7	7	4	12
신청 금액	6,612,239	2,421,566	1,524,196	510,343	467,708	92,796	228,177	178,344	425,214	143,692	58,277	618,176
결정 금액	3,099,708	844,580	623,663	307,671	312,430	92,796	158,186	112,608	187,518	104,493	47,555	308.208
지원 금액	2,811,086	802,952	582,326	274,652	287,526	92,796	121,152	102,592	178,558	86,512	32,425	249,589

※쉼터(3), 인문학북카페(2), 녹지(2), 녹색쉼터(1), 담장(1), 벽면균열보수(1), 지하저수조(1), 출입경사로(계단)(1)

<표 11> 2016년도 지원 내역

단위 : 천원

시설 구분	계	도로	하수도	공동 전기료	주차장 캐노피	택배 시설	놀이터	벽면 균열	옥상 (지붕)	경로당	재활용	기타※
지원 단지	96	30	16	12	10	7	6	4	4	3	3	13
신청 금액	4,783,926	1,957,774	469,555	126,151	561,132	167,073	152,407	86,303	599,650	77,012	40,001	496,266
결정 금액	2,000,524	692,029	230,587	126,151	247,162	105,088	91,035	53,705	126,128	31,292	27,921	269,426
지원 금액	2,000,524	692,029	230,587	126,151	247,162	105,088	91,035	53,705	126,128	31,292	27,921	269,426

※담장(3), 석축옹벽(2), 쉼터(2), 자전거(2), 녹지조성(1), 소규모안전조치(1), 인문학북카페(1), 지하주차장방수(1)

<부록2> 수도권 주요지자체의 공동주택 관리 지원관련 특이 대상

서울 : 근로자 근로환경개선

강남구 : 인근주민에게 개방된 화장실/어린이 놀이터
보육및 육아시설을 공동체 활성화 지원으로

경기도, 김포 : 모범관리단지 지정

과천 : 장애인 등의 편의시설 설치 및 보수
녹지관리
외부형 탈출 대피시설)

성남 : 공동화장실

고양 : 우수설비
공동주택동을 제외한 공용부분의 에너지절약을 위한 설비 등의 개량·개선

광명 : 부설주차장의 증설, 카스토퍼 설치 및 주차면 도색
자전거 공기주입기

광주 : 태양광 발전시스템 설치사업(공용부분)
폐쇄회로 텔레비전, 전자출입시스템 설치 등 방범시설 설치사업

구리 : 수돗물 절수시설, 외벽도색

부천 : 작은도서관

시흥 : 공동육아공간 조성

안성 : 건축물 방수 및 도색

평택 : 단지 안의 각 동 지상출입문, 지하출입문에 전자출입시스템 설치

<부록3> 거주민 인식조사 설문지

-	공동주택 지원제도 개선방안 연구를 위한 주민설문	ID

안녕하십니까?

수원시는 공동주택의 공동체 활성화와 관리·안전업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 주민화합과 쾌적한 주거환경을 도모함을 목적으로 공동주택 지원제도를 운용하고 있습니다. 본 설문조사는 수원시 공동주택 지원제도 현황에 대한 지역주민의 인식을 조사하는 것입니다. 이는 공동주택 지원제도의 개선 방안을 강구하는데 있어 기초자료로서 활용되오니 성의 있게 답하여 주시면 감사하겠습니다.

○ 공동주택 지원제도의 지원대상 사업종류(2017년 현재)

1. 공동체 활성화를 위한 지원사업
2. 공용시설물의 유지관리를 위한 지원은 다음 각 목과 같다.
   - 단지 안 도로·하수도 시설, 어린이 놀이터의 유지보수
   - 경로당의 유지보수(증·개축은 관계 법령에 따라 인·허가를 받은 경우로 한정)
   - 환경친화적인 개방형 담장조성 또는 단지 안 녹지 조성
   - 문고 시설 보수 또는 인문학 북카페 시설 조성
   - 지하주차장 경사로의 상단 빗물막이 캐노피 설치·보수
   - 재해우려가 있는 석축, 옹벽의 보수(공용부분의 유지관리 비용에 한정)
   - 자전거 주차 시설(추가 설치에 따른 인·허가 대상인 경우 사전에 인·허가 필수)
   - 재활용 분류 보관 시설 개선 또는 택배 보관 시설 설치·개선
   - 영구임대주택단지의 공동전기료(가로용, 산업용, 일반공동)는 전액 지원.
   - 국민임대주택단지의 공동전기료 중 보안등 전기료
   - 공동주택 단지내의 가로등 및 보안등의 전기료.(전기요금 청구분의 30% 지원, 건축물 사용승인일로부터 1년 경과 후 발생된 전기요금 청구분 부터 지원할 수 있다.
   - 그 밖에 시장이 필요로 하는 사업

○ 지원금액

순공사비	지원 금액	비고
1천만원 미만	순공사비 90% 이내	▪ 같은 시설에 대하여는 5년간 지원할 수 없음 ▪ 지원금액은 최대 5000만원
1천만원 이상 2천만원 미만	(1천만원+1천만원 초과금액의 70%) 이내	
2천만원 이상 3천만원 미만	(1천7백만원+2천만원 초과금액의 60%) 이내	
3천만원 이상 5천만원 미만	(2천3백만원+3천만원 초과금액의 50%) 이내	
5천만원 이상	(3천3백만원+5천만원 초과금액의 20%) 이내	

※ 20세대 이상 150세대 미만(개별난방식으로 승강기가 없는 경우는 300세대 미만) 공동주택으로서 공용시설물의 보수가 시급하다고 시장이 인정하는 경우, 지원심의위원회에서 의결 시 지원금액 한도 내 사업비 전액지원 가능.

지원받은 횟수	지원 비율	비고
0회	상기 지원 금액의 100%	▪ 지원을 받은 횟수는 지원신청 당해연도를 제외한 지난 3년간 지원받은 횟수로 산정한다.
1회	상기 지원 금액의 90%	
2회 이상	상기 지원 금액의 80%	

2017년 11월

연구수행자 : 수원시정연구원 김주석
조사수행기관 : 수원시정연구원
문 의 : 이다미 031-220-8040 / dm702@suwon.re.kr

「통계응답자의 의무 및 보호에 관한 법률」

제33조 (비밀의 보호)

① 통계의 작성과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.

② 통계의 작성을 위하여 수립된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니된다.

Ⅰ. 귀하의 신상에 관한 사항입니다.

문0. 귀하는 가구주(가족의 생계를 실질적으로 책임지는 사람) 혹은 가구주의 배우자입니까?

☐ 1) 아니다. (설문중지) ☐ 2) 그렇다.

문1. 귀하의 나이는 만으로 다음 중 어디에 속하십니까?

☐ 1) 20세 미만 (설문중지) ☐ 2) 20~29세 ☐ 3) 30~39세

☐ 4) 40~49세 ☐ 5) 50~59세 ☐ 6) 60세이상

문2. 귀하가 해당 아파트에 거주하신지는 몇 년이 경과되었습니까?

☐ 1) 1년 이내 (설문중지) ☐ 2) 5년 이내

☐ 3) 5~10년 ☐ 4) 10~20년

☐ 5) 20년 이상

문3. 귀댁의 가구주의 직업은 무엇입니까?

☐ 1) 회사원 ☐ 2) 가정주부

☐ 3) 자영업 ☐ 4) 교사

☐ 5) 공무원 ☐ 6) 학생

☐ 7) 시민단체 ☐ 8) 기타 _____

문4. 귀댁의 연 가구소득 수준은 다음 중 어디에 속하십니까?

☐ 1) 2000만원 이하 ☐ 2) 2000~4000만원

☐ 3) 4000~6000만원 ☐ 4) 6000~8000만원

☐ 5) 8000만원 초과

문5. 귀댁의 현 거주하는 공동주택의 소유형태는 무엇입니까?

☐ 1) 소유자 ☐ 2) 세입자

문6. 귀댁은 현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의 또는 자생조직에 참여한 경험이 있습니까?

1) 입주자대표회의(동대표)	☐ ① 있다.	☐ ② 없다.
2) 자생조직	☐ ① 있다. (조직명_____)	☐ ② 없다.

※자생조직 : 관리사무소가 인지하고 있는 주민조직으로 친목도모, 취미활동, 교육 등을 위하여 자생적으로 구성된 조직입니다. 단지내 구성원들 간에 유대감과 협력을 도모하는 활동을 하고 있으며, 부녀회, 노인회, 등산회, 독서회, 봉사회 등이 있습니다.

Ⅱ. 공동주택 유지관리에 관한 사항입니다.

문7. 귀댁은 공동주택 유지관리와 관련된 정보를 주로 어떠한 경로를 통해 들으십니까? 모두 고르시오.

☐ 1) 입주자대표회의(동대표)
☐ 2) 관리사무소(게시물, 방송, 회보, 자체 홈페이지 등)
☐ 3) 단지내 자생조직
☐ 4) 통장
☐ 5) 공공기관(동·구·시홈페이지 등)
☐ 6) 이웃주민
☐ 7) 기타(구체적으로) _____

※ 공동주택 유지관리는 크게 3가지 운영관리(관리사무), 시설물 유지관리, 생활관리(생활민원 및 주민참여, 공동체활동)로 구분됩니다.

문8. 귀댁은 현재 거주하는 단지에서 아파트 관리와 관련된 불만요인이 발생했을 경우, 주로 어떤 경로를 통해 해결하십니까?

☐ 1) 입주자대표회의(동대표)
☐ 2) 관리사무소
☐ 3) 단지내 자생조직
☐ 4) 통장
☐ 5) 공공기관
☐ 6) 스스로 해결하거나 참는다.
☐ 7) 기타(구체적으로) _____

문9. 귀댁은 현재 거주하는 공동주택 단지의 입주자 대표회의·관리사무소에서 공개하는 관련정보가 충분하다고 생각하십니까?

☐ 1) 매우 충분하다. ☐ 2) 충분하다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 불충분하다.

☐ 5) 매우 불충분하다.

문10. 귀댁이 거주하는 공동주택 단지는 주로 어떠한 방법으로 유지관리 관련 정보를 공개하고 있습니까?

☐ 1) 단지내 게시판에 게시 ☐ 2) 관리비 고지서에 첨부하여 고지

☐ 3) 관리소식지에 첨부하여 배포 ☐ 4) 자체 홈페이지에 고지

☐ 5) 공공기관 홈페이지에 고지 ☐ 6) 기타(구체적으로) _____

문11. 귀댁은 어떠한 방법으로 유지관리 관련 정보를 공개하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

☐ 1) 단지내 게시판에 게시 ☐ 2) 관리비 고지서에 첨부하여 고지

☐ 3) 관리소식지에 첨부하여 배포 ☐ 4) 자체 홈페이지에 고지

☐ 5) 공공기관 홈페이지에 고지 ☐ 6) 기타(구체적으로) _____

Ⅲ. 공동체에 관한 사항입니다.

문12. 현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의에 동대표가 아닌 일반 입주민의 참여가 가능합니까?

☐ 1) 그렇다. ☐ 2) 아니다.

문13. 현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의는 입주민의 의견을 잘 반영하고 있습니까?

☐ 1) 매우 잘 반영하고 있다. ☐ 2) 잘 반영하고 있다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 잘 반영하고 있지 못하다.

☐ 5) 매우 잘 반영하고 있지 못하다.

문14. 현재 거주하는 공동주택의 입주자 대표회의내용 및 회계내용을 어느 정도까지 공개하는 것이 바람직하다고 생각하십니까?

☐ 1) 의결 결과만 간단히 공개 ☐ 2) 회의 내용 및 회계 세부내역 공개

☐ 3) 회의 참석자별 발언내용이 담긴 회의록 전체 또는 회의영상 촬영·공개

☐ 4) 기타 _____

문15. 현재 거주하는 공동주택의 자생조직은 활동이 활발하다고 생각하십니까?

☐ 1) 매우 그렇다. ☐ 2) 그렇다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 그렇지 못하다

☐ 5) 매우 그렇지 못하다.

문16. 현재 거주하는 공동주택의 자생조직이 활성화 되는 것이 주민교류에 도움이 된다고 생각하십니까?

☐ 1) 매우 그렇다. ☐ 2) 그렇다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 그렇지 못하다

☐ 5) 매우 그렇지 못하다.

문17. 현재 거주하는 공동주택의 자생조직에게 바라는 활동은 무엇입니까?

☐ 1) 녹지, 조경 등 환경개선활동 ☐ 2) 단지 내외 소외계층 돌봄 등 봉사활동

☐ 3) 건강 및 체육활동 ☐ 4) 문화, 교양, 취미 프로그램 개설 및 운영

☐ 5) 어린이·청소년 대상 문화·체육 프로그램 ☐ 6) 바자회, 벼룩시장 개최

☐ 7) 도서관 및 공부방 운영 ☐ 8) 입주민 의견수렴 및 전달

☐ 9) 기타 _____

문18. 현재 거주하는 공동주택의 입주민은 단지 외 지역 주민과 교류하고 있습니까?

☐ 1) 매우 그렇다. ☐ 2) 그렇다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 그렇지 못하다

☐ 5) 매우 그렇지 못하다.

문19. 귀댁은 거주하는 공동주택 단지 외 지역주민과 교류가 필요하다고 생각하십니까?

☐ 1) 매우 그렇다. ☐ 2) 그렇다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 그렇지 못하다

☐ 5) 매우 그렇지 못하다.

Ⅳ. 귀하의 수원시 공동주택 지원제도 인식에 관한 사항입니다.

'공동주택 지원제도'는 공동체 활성화와 관리·안전업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 주민화합과 쾌적한 주거환경을 도모함을 목적으로 하는 제도입니다.

문20. 귀하는 공동주택 지원제도에 대해 알고 계십니까

☐ 1) 들어봤고, 내용도 잘 알고 있다. ☐ 2) 들어는 봤으나, 내용은 잘 모른다.

☐ 3) 들어본 적이 없다.

문21. 공동주택 단지 내 공유(운동, 교육, 휴게)시설 설치 및 개선 정비를 지원함에 있어 정비이후 단지외부 인근주민과 함께 이용을 요구하는 것에 대해, 어떻게 생각하십니까?

☐ 1) 매우 반대한다. ☐ 2) 반대한다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 찬성한다.

☐ 5) 매우 찬성한다.

문22. 공동주택 단지 내 프로그램 설치 및 운용을 지원한다면, 단지외부 인근주민과 함께 이용하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

☐ 1) 매우 반대한다. ☐ 2) 반대한다.

☐ 3) 보통이다. ☐ 4) 찬성한다.

☐ 5) 매우 찬성한다.

※ 설문대상 공동주택 이름 및 총 가구수 : _____

♣ 끝까지 성의 있게 응답해 주셔서 진심으로 감사드립니다 ♣

| 저자 약력 |

김주석
공학박사(사회공간시스템학)
수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)
E-mail : tinkneti@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「민간협력형 근린공원 관리실태와 개선방향 연구」(2017, 수원시정연구원)

「지역단위 주민계획·조직의 통합적 운용을 통한 도시재생제도 연구」(2017, 대한건축학회 연합논문집)

「수원시 마을만들기 과제3」(2015, 수원시정연구원)