

공공임대주택의 효율적인 관리방식 구축에 관한 연구

2007. 1

연구책임자 : 오 정 석 (책임연구원)

SH공사
주택연구실

연구진

연구책임 오 정 석 • 주택연구실 책임연구원

참여연구 류 호 식 • 주택연구실 책임연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
SH공사의 정책과는 다를 수도 있습니다.

<요 약 본>

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

2005년 12월 현재, 서울시의 주택수는 2,439,483호이며, 주택보급률은 90%로 나타났다. 하지만 자가보유율은 44.6%로 전국 평균인 55.6%에 비해 10% 낮게 조사되었다.

또한 저소득층의 주거안정을 주택정책의 목표로하여 주택종합계획을 발표하였다. 이러한 목표달성을 위해 정부는 향후 10년동안 국민임대주택 100만호 건설 등 저소득층 선호에 맞는 다양한 유형의 공공주택을 공급해 공공임대주택을 주택재고의 10% 수준으로 높여려는 대책을 추진하였다. 이에 서울시의 경우는 공공임대주택을 2010년까지 10만호를 추가로 건설할 계획에 있다.

서울시 공공임대주택은 SH공사에서 대부분의 주택건설사업을 하고 있으며, 1989년이래 현재까지 약 91,305세대(2006. 11. 27 현재)의 임대주택을 건설하여 관리하고 있다. 따라서 공공임대주택의 관리가 중요한 과제로 대두되고 있는 실정이다. 하지만 2006년부터 2010년까지 건설계획되어 있는 10만호를 추가한다면 앞으로 SH공사에서 관리해야할 관리물량은 약 20만호 정도 되는데 이를 감당하기에는 어려운 실정이다.

이러한 상황에서 SH공사가 효과적으로 대비하고 공공임대주택의 공급을 차질없이 추진하려면 공공주택관리의 한계와 개선방향을 제시하고, 효율적인 주택관리방식을 구축하기 위한 연구가 필요하다.

본 연구의 목적을 구체적으로 제시하면 다음과 같다.

첫째, 문헌연구 고찰을 통해 공공임대주택에 관한 개념, 접근방법, 관리방식

의 비교, 외국의 관리실태 등을 살펴보고자 한다. 이것은 공공임대주택에 대한 일반적인 이해와 차후 연구의 이론으로 활용하고자 한다.

둘째, SH공사가 관리하고 있는 공공임대주택의 현황, 관리방식, 관리체계를 알아보고 그에 따른 문제점을 파악하고자 한다. 이는 공공임대주택의 실태를 파악하는 자료로 활용되며, 문제점 인식을 통한 보다 효율적인 관리를 위한 개선방안을 제시하는 기초 자료로 활용코자 함이다.

셋째, SH공사가 관리하는 방식에 관해서는 현재는 직영과 위탁관리를 혼합된 형태로 관리하고 있으며, 2005년 하반기부터는 강남권 통합관리센터를 시범운영하고 있는 현실에서 지금까지의 평가를 해보고자 한다. 또한 이러한 평가를 통해 향후 몇 년 이내에 서울 4대 권역으로 권역별 통합관리센터로의 전환을 준비하는 자료로 활용하고자 한다.

넷째, 시험 운영된 강남권통합관리의 개선뿐만 아니라 권역별 통합관리시스템으로의 전환을 위한 준비 및 효율적인 관리방식의 구축을 위한 정책적 제언을 하고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

본 연구의 목적은 SH공사가 직면하고 있는 서울시의 공공임대주택의 건설·공급된 그리고 계획된 공공임대주택에 대해 앞으로는 어떻게 관리하는 것이 효율적일까 라는 질문에 대한 대답으로써 과연 시범운영하고 있는 통합관리방식이 효율적인가의 검토와 그러한 평가를 통한 관리방식의 선정이 끝난 후의 구축방법에 대해 논의하고자 함이다.

이러한 목적 달성을 위해서 시간적 범위는 1989년 서울시도시개발공사의 창립이후부터로 하였으며, 공간적인 범위로는 서울시로 제한하였다. 내용적인 범위에서는 공공임대주택을 SH공사가 건설·공급하는 공공임대아파트로 한정하며, 공공임대주택의 관리방식에서는 혼합관리(직영과 위탁), 권역별 통합관리, 민간위탁, 자회사의 건립과 주민자치에 의한 관리방식으로 제한하여 살펴보고

자 한다.

또한 공공임대주택의 전반적인 문제점과 개선율, 실무적 입장에서의 문제점과 개선율, 관리방식의 선택문제와 관리방식의 방향제시 및 효율적인 관리방식을 구축을 위한 정책적 제언을 범위로 한정하고자 한다.

2. 연구의 방법

본 연구의 방법은 문헌연구를 통해, 공공임대주택의 개념, 공공임대주택의 접근방법, 공공임대주택의 관리방식의 비교분석을 살펴보고, 선진국의 공공임대주택의 관리실태를 파악함으로써 그로부터 획득할 수 있는 정보와 국제화시대의 흐름을 알아봄으로써 세계적 추세를 반영한다. 또한 전반적인 공공임대주택의 이해차원에서 검토한 후, 우리가 알아보고자 하는 서울시의 공공임대주택을 이해하기 위한 과정으로써, 서울시의 공공임대주택의 현황, 현재 관리하고 있는 방식 즉, 위탁관리, 직영관리, 통합관리의 관리방식에 대해 현 실태를 파악한다. 또한 서울시 공공임대주택의 관리체계를 살펴보고, 현재 운영되고 있는 공공임대주택의 전반적인 문제점과 관리방식의 차이로 인해 나타나는 문제점을 파악하게 된다. 이러한 문제점의 파악은 문헌자료를 통한 기존연구의 검토 및 이론가 즉 관계기관의 공무원, 학계의 교수, 주택도시연구원 및 국토연구원과 실무자 즉 담당직원 및 관리사무소 직원 등의 면담을 통해 공공임대주택이 안고 있는 이론적 측면에서의 문제점과 실무적 측면에서의 문제점을 파악하게 된다. 이러한 파악이 끝난 후에는 그에 대한 개선점을 찾아내게 된다.

또한 관리방식의 선택문제에 있어서는 기존 연구와 더불어 현재 벌어지고 있는 국내정세를 반영하여 관리방식의 어느 방향으로 가야할 지에 대한 방향제시와 효율적인 관리방식이 구축되기 위한 사전 준비 과정으로써 어떤 것이 요구되는지에 대한 정책적 제언으로 이 연구를 마무리하게 된다.

제2장 공공임대주택의 관리에 관한 이론적 논의

제1절 공공임대주택의 개념

1 우리나라 공공임대주택의 도입배경

우리나라의 경우 공공임대주택은 1982년 임대주택 육성방안이 마련되어 국민주택기금이 지원되면서 활성화되었고, 1984년에는 임대주택건설촉진법이 제정되면서 제도적인 장치가 마련됨에 따라 공급이 확대되었다.

우리나라 공공임대주택 정책의 핵심은 1989년에 발표된 주택200만호의 일환으로 계획된 25만호의 영구임대주택이라고 할 수 있다. 이것은 4년에 걸쳐 5조원을 지출한다는 계획이었으며, 정부의 커다란 정책변화라고 할 수 있는 것이었다. 1980년대 말 당시 극심한 부동산 투기와 주택가격 상승은 토지부문에 서 '토지공개념의 도입'과 '영구임대주택 공급정책'을 구상하는 직접적인 계기가 되었다.

IMF 이후 전·월세 난으로 고통받는 서민들에게 시중가격의 절반수준에 거주할 수 있는 국민임대주택을 확대 공급하기 위해, 2001년 8월20일에 2003년까지 국민임대주택 20만호를 건설한다는 계획을 발표하였다(건설교통부a, 2002: 99). 이러한 계획은 저소득층의 주거안정을 위해 당초 1998년부터 2003년까지 10만호를 건설할 계획이었던 것을, 2001년 초반이후 전세가격의 급등으로 저소득층의 주거불안정이 심화되자 10만호를 추가하여 총 20만호를 건설하기로 하고 약 8조 4천억원의 자금을 재정 및 국민주택기금에서 지원하기로 한 것이다(홍동환, 2004: 7).

2. 공공임대주택관리의 필요성

공동주택관리는 단순히 한 세대가 거주하는 공간이라기보다는 작은 공동체 사회 측면에서 접근할 필요가 있다. 공동체 사회는 서로가 준수해야할 질서,

의무, 권리 등이 존재하게 된다. 이것은 크게 정부 혹은 지역사회가 역할을 하여야 하는 제도적 측면, 입주자 대표회의 혹은 관리사무소 등이 수행하여야 하는 운영측면, 주민들 스스로 지켜야 하는 사회적 질서 측면 등으로 구분할 수 있다. 이들 각각의 측면은 서로 유기적인 관계 속에서 수행하여야 하는 반면, 동시에 개별적인 측면에서 접근·분석·개선 방안이 제시되어야 할 것이다.

3. 공공임대주택의 비교

1) 공공임대주택의 법적근거

국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설되는 공공임대주택은 임대주택법에 의한 임대의무기간의 최소 30년 이상으로 규정되어 있어 법제도적으로 불가능할 뿐만 아니라 특히, 서울의 경우 공공임대주택 재고물량이 부족한 상태에서 택지 또한 고갈된 상태이기 때문에 주택정책상으로도 수용하기가 어려운 문제이다.

이와 같은 문제를 해결하기 위해서는 임대주택법 제12조(임대주택의 매각제한 등)에 임대주택별로 상세하게 나뉘어져 있는 임대의무기간을 임대차 계약서상에 명료하게 표시함은 물론 자세한 홍보가 필요하다.

2) 공공임대주택의 건설재원

임대주택법 제5조(임대주택의 건설재원)에 의하면 건설교통부장관은 임대주택의 원활한 건설을 촉진하기 위하여 국민주택기금 등 대통령령이 정하는 재원을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있도록 하고 있으며, 장기 저리로 융자토록 규정하고 있다.

정부의 공공임대주택 건설에 대한 자금지원에 있어서 한 가지 특이 사항은 1994년 이후 중단된 국고보조금 지원을 1998년부터 건설하기 시작한 국민임대주택에 30%씩 지원하고 있다는 점이며, 서민용 주택공급확대에 계속 정책적인 지원을 할 계획임을 암시하고 있다.

3) 공공임대주택의 주거비용

공공임대주택의 임대보증금과 임대료는 건설교통부 고시에 의하여 결정된다. 영구임대주택은 m²당 일정금액으로 정해지는 반면 다른 공공임대주택은 유형별로 다소 차이가 있으나, 토지매입비와 표준건축비로 구성되는 건설원가에 원동하여 산정하고 있다.

일반적으로 거주비용 수준이 낮을수록 소형평형이 단지 전체 세대의 주종을 이루게 되고, 생활이 열악한 계층의 입주민들로 구성되기 때문에 주택관리에 있어 상대적으로 많은 어려움이 따르게 되고 좀더 세심한 배려가 필요하다. 특히 영구임대주택의 경우 입주민의 대다수가 국민기초생활보장법상 수급권자, 장애인, 모자가정, 소년소녀가장, 독거노인 등이기 때문에 관리비를 일부 보조해야함은 물론 임대료 체납 등의 관리에 있어서 별도의 대책이 필요하다. 영구임대주택의 동일평형대 거주비용 수준은 다른 공공임대주택에 비해 임대보증금은 20% 내외이며 임대료는 40%정도로 파악되고 있다.

4) 공공임대주택의 입주자격

모든 공공임대주택에 있어서 가장 기본적으로 갖추어야 할 입주자격은 무주택세대주이어야 한다는 점이다. 주택공급에관한규칙 제2조(정의)에 의하면 세대주 본인을 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하지 말아야 하며, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원까지 포함하는 매우 엄격한 요건이다.

이러한 기본요건외에 공공임대주택 종류별로 주된 입주자격이 각기 다르다. 영구임대주택은 수급권자, 저소득층, 국가유공자, 소년소녀가장, 장애인, 독거노인 등 저소득 계층이 최우선 자격을 갖는 반면, 공공·재개발·주거환경임대주택은 당해지구 철거세입자에 우선순위를 주고 있는데, 최근에는 시대상황을 반영하여 북한이탈주민의 거주비율이 높아지고 있다.

한편, 국민임대주택과 다가구주택은 입주자격의 우선순위를 결정함에 있어서 상대적으로 소득수준에 많은 비중을 두고 있다.

제2절 공공임대주택관리의 접근방법

임대주택관리의 이론적 논의는 주택관리개념에 대한 인지적 차원과 사회문제로서의 주택문제에 대한 사회정책적 차원에서 이루어져야 한다. 전자는 주택관리의 개념적 범주를 어떻게 인지하느냐 하는 것으로 관점에 따라서는 주택관리연구와 실무관리의 초점과 범위에서 많은 차이를 보여준다. 후자는 주택이라는 기초적 재화에 대하여 정부가 시장에 개입하는 것이 바람직한가 하는 정책적 개입행위의 효율성에 관한 것이다.

주택관리 문제에 대한 인지적 접근법과 정책적 접근법은 이론가와 주택사업자 그리고 정치행정가 등 관련 주체들의 태도와 행위에 따라 상이하게 나타나고 있다. 오늘날의 임대주택의 관리는 저소득층의 주거수준 향상과 주거환경 개선을 통한 사회정책적 과제라는 점을 기초로 하면서 동시에 임대주택관리체계의 합리성을 위하여 기능유지를 위한 물적인 유지관리, 경제적 유지관리 및 커뮤니티 조성과 공동생활 관리라는 복합적 관점에서 종합적으로 접근하는 것이 바람직하다고 할 수 있다(SH공사, 2003: 189).

이상과 같이 공공임대주택의 관리는 여러 측면의 이해가 요구되는 복합적으로 이루어지는 행위로서 물리적·기술적 관리뿐만 아니라 경제적·법률적 관리외에 공동생활 관리까지를 포함하는 포괄적인 이해가 요구된다 하겠다. 중요한 것은 이러한 복합적인 관점의 종합적 접근은 공공임대주택 관리활동의 체계적인 이해를 필요로 한다는 것이다.

제3절 공공임대주택 관리방식

1. 주택관리방식의 유형

주택관리는 입주자가 사용하는 경우와 임대하는 경우에 따라 약간의 차이가 있으나 주거생활을 쾌적하게 하려는 점에서 같다고 할 수 있다. 주택관리방식

은 건물과 마찬가지로 직영관리, 위탁관리, 혼합관리의 세 가지 관리방식으로 나누어 볼 수 있다.

직영관리방식은 소유자가 직접관리하는 방식을 취하는 것을 말한다. 직영관리를 직접관리, 자영관리, 자치관리라고도 하며, 직영관리는 작게는 자용의 건물이나 크게는 자가의 빌딩을 직접관리하든가 또는 타인에게 임대한 토지나 건물 및 기타 시설물 등을 소유자 및 소유단체가 직접관리하는 행위 등을 포함하여 말한다. 위탁관리방식은 외주관리라고도 하며, 소유자 등이 직접관리하지 않고 전문 관리업자에게 위탁하는 관리이다. 위탁관리는 수탁관리업자가 하는데, 우리는 공동주택관리를 전문으로 하는 관리업을 제도적으로 보장해 주고 있다. 혼합관리방식은 직영관리와 위탁관리의 혼합형태로 양자의 장점부분만 선택하여 관리하는 방식이다. 대부분은 혼합관리를 선택하는 경우에는 물리적·기술적 관리인 청소업무, 설비업무 등은 위탁관리하고, 경제적 관리나 법적관리 등은 자치 관리하는 방식을 택하고 있다.

2. 주택관리방식의 선택문제

주택관리방식을 선택할 때에는 관리방식별 장·단점을 비교 검토한 후, 관리할 주택의 성격 및 규모에 가장 적합한 방식을 채택하여야 한다.

첫째, 직영관리는 공신력과 공익성이 강하게 요구되고 영리성이 없으면서 국가적 통일성이 요구되는 경우에 적합하다.

둘째, 위탁관리는 우수한 주택관리업체가 다수이고 경쟁이 가능한 경우로 서비스 내용이 구체적이고 명확하면서 전문성을 필요로 하는 동시에 소비자인 입주자에게 보다 많은 선택권을 부여할 필요가 있을때 적합하다.

셋째, 부분위탁관리는 직영관리와 혼합관리의 장점을 혼합하여 핵심업무를 제외한 나머지 업무를 위탁함으로써 경영효율성을 제고하고 관리서비스의 질적향상 및 고객만족도를 높이려고 할때 적합하다.

아울러, 직영관리 중인 공공임대주택을 위탁관리로 전환하려고 할 경우 외국의 실증적 사례를 벤치마킹하고, 민간주택관리업체의 관리능력 등에 대해

면밀하게 점검해 볼 뿐만 아니라, 그 장점 및 단점들에 대해 검토해 보는 것이 중요하다고 생각한다(한재천, 2006: 18-19).

제4절 외국 공공임대주택의 관리실태 및 선행연구의 검토

선행연구의 검토 결과, 크게 몇 가지로 나누어 이야기 할 수 있다. 첫째, 대부분의 나라들이 공공과 민간의 협력체계를 피하고 있으며, 둘째, 광역적인 차원에서 주택관리를 하고 있다. 셋째, 관리주체뿐만 아니라 입주자의 관리참여를 확대하고 있으며, 넷째, 관리서비스의 효율성 및 신속성을 제고하기 위한 노력을 기울이고 있으며, 마지막으로, 입주기준 및 임대료의 합리화에 노력하고 있다.

1) 공공·민간의 협력체계

공공주택의 관리에 대한 업무의 상당부분을 정부주도에서 공공단체나 민간 비영리조직으로 이양하는 한편, 민간·공공의 협력적 관리체계를 추진하고 있다.

영국에서는 정부가 직접 공공임대주택을 공급, 관리하는 방식에서 공공단체나 사회공익단체가 주택을 공급, 배분하는 방식으로 전환되고 있다. 90년대 들어 지방정부의 역할은 공공주택정책이 제대로 작동하게 지원하는 전략적 유도자로 변화하고 있다. 비영리단체인 주택조합 등에서 공공주택을 관리하며, 정부기관인 주택공사는 주택조합의 업무를 지원하면서 이들의 업무수행을 평가한다.

일본의 경우, 공공주택의 관리는 원칙적으로 지방자치단체가 담당하지만, 유지관리업무는 지방주택공급공사에서 위탁한다.

싱가폴에서는 주택관리대행기관으로 EM Service를 설립해 단지관리 등의 업무를 맡기고 있다.

2) 광역적인 주택관리체계

개별 단지차원이 아니라 광역적인 주택관리체계를 통해 관리의 효율성을 제고하는 한편, 입주민의 편익을 도모하고 있다. 싱가포르의 Town Council은 한국 대도시의 구 단위 크기의 블록으로 이루어져 있으며, 해당지역내의 시설을 일괄적으로 관리한다. 싱가포르 주택개발청에서 공급한 80만호의 주택을 27개의 Town Council에서 관리하고 있다. Town Council은 주민조직이 중심역할을 맡고 있는 중앙위원회, 지역위원회 등으로 구성되어 있으며, 체계적인 관리조직을 통해 광범위한 담당구역의 효율적인 관리를 수행한다.

3) 입주민의 관리참여확대

공공주택의 효율적인 관리를 위해서는 입주민의 참여가 필요하다는 인식하에 입주민 참여를 유도하는 다양한 장치가 마련되어 있다. 영국은 주택법에서 입주민 의사를 정책에 반영하기 위해 모든 공공주택에 입주자위원회를 구성하도록 의무화했다. 지자체의 주택관리자문위원회에 입주자대표를 파견할 수 있으며, 주택관리주체의 선정권리를 가지고 있다.

싱가포르는 통합관리조직인 Town Council의 집행위원회 위원의 2/3를 주민대표로 구성한다.

4) 관리서비스의 효율성 및 신속성

공공주택 입주민의 주거생활 안정과 효율적인 단지관리를 뒷받침할 수 있는 다양한 관리서비스 체계를 갖추고 있다. 일본의 경우 입주민에게 보다 나은 주택수선, 환경정비 서비스를 제공하기 위해 지방주택 공급공사를 설립했으며, 공영주택 감리원제도를 시행하고 있다. 이와 함께 공공부문에서 담당하는 것이 비효율적으로 판단하는 관리업무는 주택관리협회, 주생활주식회사 등의 민간부분을 적극 활용한다. 싱가포르에서는 관리전문화를 위해 Handyman Service 제도를 운용중이다. 또한 유지 및 청소 등 입주민 생활과 직결된 사항은 24시간 서비스공급체계를 유지하고 있다.

5) 입주기준 및 임대료의 합리화

공공임대주택의 정책효과를 최대화하기 위해서는 합리적인 입주기준을 마련하고, 저소득층의 주거비부담을 적정수준으로 유지하고 있다. 영국의 경우, 지방정부에서 임차인의 지불능력에 대한 적격성 판단기준을 규정하고 있으며, 이 기준에는 소득과 함께 거주기간, 가구구성, 주거상태 등이 포함된다. 주택법에 공공임대주택의 배분과 기준을 제시하고 있으며, 임차인대표회의는 입지, 규모에 따라 차등화하되, 민간임대주택의 공정임대료를 감안해 설정한 다음, 임차인의 의견을 반영해서 결정하고 있다. 일본에서는 입주인 결정기준에 추첨제와 점수제를 병행하며, 사회적 약자에 대한 우선공급제도를 가지고 있다.

공공임대주택과 관련된 선행연구의 검토 결과, 공공임대주택과 관련해서는 크게 몇 가지로 분류될 수 있는데, 공공임대주택의 효율적 관리체계에 관한 연구, 직무분석, 주거복지관련, 운영개선방안으로 나누어 볼 수 있다. 뿐만 아니라 대부분의 공공임대주택 관련 연구는 전국적인 차원에서의 연구가 대부분이며, 지역적 차원에서의 연구는 거의 없는 실정이다.

따라서 본 연구에서는 서울시 공공임대주택의 관리방식을 비교 검토해봄으로써 효율적인 관리방식이 어떤 것이며, 어떻게 준비해 나가야 하는 것인지에 대해 논의하는데 그 차별성이 있다 하겠다.

제3장 서울시 공공임대주택관리의 이해

제1절 서울시 공공임대주택관리 및 운영체제

1. 법·행정적 관리체제

공공임대주택과 관련한 행정체제를 살펴보면, 건설교통부는 주거복지본부 공공주택팀에서 담당하고 있으며, 임대주택의 건설·공급·관리에 관한 정책

수립을 한다. 지자체의 경우는 임대사업자 및 임대주택관련 업무에 대한 집행 및 관리·감독을 하고 있는데, 서울시의 경우는 주택국 주택기획과에서 담당한다. 실질적인 관리는 서울시는 서울시 투자기관인 SH공사와 대한주택공사 자회사인 주택관리공단에서 직영관리를 맡고 있다. 직영관리이든 위탁관리이든 관리업무를 수행하기 위한 관리조직이 각 단지별로 구성되어 있으며 관리조직은 주택법에서 규정한 공동주택의 관리업무와 임대사업자로서의 고유업무를 임대사업자인 본사의 규정과 지침에 따라 관리하고 있으며 또한 본사로부터 행정지도 감독과 업무집행을 감사받고 있는 실정이다.

공공임대주택의 관계법령 체계는 임대주택의 건설·공급 및 관리와 임대주택사업에 필요한 사항을 정한 '임대주택법'을 중심으로, 주택관리의 적용범위를 정한 '주택법' 및 시설물의 안전점검과 적정한 유지관리를 통하여 재해 및 재난 예방과 시설물의 효율 증진을 위한 '시설물의 안전관리에 관한 특별법'과 민법의 특별법으로서 임대차 계약 등을 규정한 '주택임대차보호법'이 있다.

2. 운영체제

1) 임차인 선정

공공임대주택의 유형에 따라 국민기초생활보장법에 의한 수급자, 보훈대상자 중 수급자의 일정소득 수준이하인 자, 일군위안부, 보호대상 모자가정, 북한이탈 주민, 건교부 장관 또는 시도지사가 인정한자, 청약저축가입자, 철거세입자, 당해 세대의 월 평균소득이 전년도 도시근로자가구소득의 70%이하인 무주택 세대주(청약저축가입자), 당해 세대의 월 평균소득의 50%이하인 주택세대주 등 다양하게 규정되어 있다.

2) 임차인 관리

공공임대주택은 공적자금이 융자된 공공주택이기 때문에 임대사업자의 동의를 얻은 경우를 제외하고, 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)

하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없도록 되어 있다(임대주택법 제 13조). 따라서 임대주택의 운영주체는 불법 전대를 막는 한편 입주자의 입주자 격 여부를 확인하여 이를 상실하는 경우 퇴거시키기 위해 임대사업자는 입주 가구를 분기별 한번씩 확인하고 있다.

3) 임대료 및 임대보증금의 산정기준

공공임대주택에 대해서는 정부 재정지원, 유형, 주택의 입지, 규모에 따라 별도의 표준임대보증금 및 표준임대료가 적용되며, 공급주체는 이에 근거하여 임대료를 산정하고 있다. 영구임대주택의 월임대료와 임대보증금은 지역별로 차등으로 적용하고 있는데 전국을 4급지로 나누고 있다. 서울은 1급지에 해당되며, 보증금은 m²당 50,400원이다. 임대료는 m²당 1,008원이다.

임차인은 영세민, 영세민 탈락자, 청약저축가입자 등 세 부류로 나누어 차등 적용하고 있는데, 영세민 탈락자는 영세민과 비교할 때 1.5배의 보증금과 1.2배의 월 임대료를 부담해야 하고, 청약저축가입자는 영세민과 비교할 때 2.5배의 보증금과 1.4배의 임대료를 부담해야 한다.

4) 시설물의 장기수선유지

장기수선계획은 주택법 제47조(장기수선계획의 수립), 주택법시행령 제63조(장기수선계획의 수립), 주택법시행규칙(장기수선계획의 수립기준), 임대주택법 제17조의 3, 임대주택법시행령 제15조의 3 제2항에 의거 공동주택의 체계적인 관리를 위해서 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설에 대하여 사업주체가 부위별 특성에 맞도록 유지·보수를 위한 계획을 수립한다.

5) 공공임대주택의 관리방법

임대주택법 제17조 및 동 시행령 제15조에 의거 일정 300세대 이상의 공동주택 등 일정규모이상의 임대주택에 대해서는 기술인력과 장비를 갖추고 인가를 받은 임대사업자가 자체관리하거나 주택법 제53조에 의한 주택관리업자에

게 위탁관리하도록 규정하고 있다.

6) 관리비

현재 임대주택의 관리비 임대주택법 시행령 제58조 제1항 관련하여, 일반관리비, 청소비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비의 항목으로 구성되어 있으며, 이외에는 어떤 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다. 관리주체는 사용자 부담 및 공평부담의 원칙하에 징수하고 있으며 전기, 수도 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수하고 있다.

임대사업자는 규정에 의해 산정·징수한 관리비의 징수 및 사용내역에 관한 장부를 별도로 작성하고 이를 증빙자료와 함께 보관하여, 임차인 또는 임차인 대표회의가 열람할 수 있도록 해야 한다(임대주택법 시행규칙 7조). 이러한 관리비에 대해 임대사업자와 임차인간의 다툼이 있을 경우에는 공인회계사로 하여금 회계감사를 받고 그 감사결과를 보고 열람할 수 있도록 하고 있다(임대주택법 시행규칙 7조)

제2절 서울시 공공임대주택의 운영현황

1. 공공임대주택의 정책 및 제도

공공임대주택이라 함은 임대주택법시행령에서 정의하고 있는 '국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택, 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설·임대하는 주택'으로 정의된다(임대주택법시행령 제2조).

1993년 임대주택건설촉진법이 임대주택법으로 개정되었으며 그 목적은 민간의 임대주택공급을 활성화하는 것으로 실적으로는 1997년까지 5년 및 50년 공공임대주택을 3만호 공급하였다. 1998년 10-20년 임대를 목적으로 국민임대주택의 공급이 시작되었는데 2002년부터 국민임대주택의 임대기간을 30년으로

연장하였다. 정부는 장기공공임대주택 150만호(국민임대 100만호, 10년이상 장기임대 50만호) 공급을 목표로 하고 있다. 따라서 앞으로 10년간 전국적으로 임대주택 150만호를 공급할 예정이다.

참여정부에 들어와서는 주거복지 및 주거수준 향상, 주거환경개선, 기존 주택의 관리대책 마련 등을 위해 기존의 '주택건설촉진법', 공동주택관리령 등을 통합하여 2003년 11월부터 주택법을 시행하였다. 주택법은 주택건설촉진법에서 소홀히 했던 무주택자와 저소득층의 주거복지향상을 도모 및 전반적 주택시장 안정화, 국지적 주택부족 해소 등에 초점이 맞춰져 있다. 주택법에 따라 '주택종합계획'도 수립해야 하며, 주택건설종합계획과는 달리 주거복지 및 환경관리가 대폭 강화되었으며 단기계획과 장기계획으로 구분되어 시책에 반영되고 있다. 그러나 실상을 살펴보면 주택종합계획도 여전히 주택의 양적인 공급을 위주로 하는 계획이다. 주택종합계획의 주요골자는 2012년까지 매년 50만호의 주택을 건설하여 2012년에 전국 주택보급률을 선진국 수준인 115%까지 재고하여, 주거의 질적인 수준을 향상시키려는데 있다. 서울시의 경우는 2010년까지 공공임대주택을 10만호 건설할 계획을 가지고 있다.

2. 우리나라의 공공임대주택 공급현황

우리나라의 공공임대주택은 2004년까지 전국적으로 약 164만호가 공급되었고 그 중 지자체가 139,977호, 대한주택공사가 675,375호, 민간이 822,088호를 공급하였다(건설교통부, 2005: 452). 이에 따라 우리나라 임대주택의 재고도 꾸준히 증가하여 1990년에는 전체 주택의 약 1.4%에 불과하던 것이 2004년말 현재 1,150,054호로 전체주택 12,989천호의 8.9%를 차지하고 있다.

그러나 공공임대주택이라 하더라도 일정기간 임대 후 분양 전환되는 임대주택이 주로 공급(2004년말 현재 655,908호, 57%)되었고, 실질적인 공공임대주택이라 할 수 있는 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대주택은 330,130호로 총 주택호수(2004년말 현재 12,987,800호)의 2.3%에 불과하다.

3. 서울시의 공공임대주택 공급 및 관리현황

서울시의 공공주택현황은 2005년말 현재 3,283단지, 15,432동, 1,186,866세대이다. 형태별로 살펴보면, 아파트는 2,652단지, 12,822동, 1,046,062세대이며, 임대주택은 136단지, 613동 109,938세대이다.

4. 현행 공공임대주택 운영관련 법령

공공임대주택 관리와 관련된 최초의 법률은 1984년에 제정된 「임대주택건설촉진법」이다. 이 법은 임대주택 건설촉진에 중점을 둔 것으로 보다 포괄적인 법령 제정의 필요성이 제기되어 이를 폐지하고 1993년에 「임대주택법」이 제정되었다. 현재는 공공임대주택의 운영과 관련된 법률로는 「임대주택법」이 있고 「주택법」, 「주택공급에관한규칙」, 「시설물의안전관리에관한특별법」 등의 법령의 일부가 적용된다. 「임대주택법」은 임대목적으로 제공되는 모든 주택에 적용되는 포괄적 규정이며, 저소득층을 입주대상으로 하는 공공임대주택에만 적용되는 것은 아니다.

이러한 관련 법규에서 임대주택운영에 대해서 특별히 정하고 있는 것은 임대업무(임대주택의 공급, 입주자 선정, 임대의무기간, 임대보증금과 임대료 결정, 장기수선유지 등)와 주택관리업무(부대시설, 복리시설 등 각종 공용시설물 관리, 일상수선, 청소, 경비, 소독, 관리비 징수 등)에 관한 것이다.

제3절 서울시 공공임대주택관리의 문제점

1. 임대료와 관리비의 연체

공공임대주택의 유형이나 위치가 임대보증금 및 임대료의 결정요인으로 작용하는 것이 아니고 공급시기나 정책유형에 따라 임대보증금 및 임대료가 결정되는 것이다. 따라서 공공임대주택은 시장임대료와의 가격격차가 심한 편이고 입주민 소득수준의 변화를 적절히 반영하지 못함에 따라 부담이 적은 입주

자가 있는 반면 부담이 매우 큰 저소득층에게는 상당한 고통이 아닐 수 없다. 이로 인하여 발생하는 장기체납자의 경우는 건물명도 소송을 통해 강제집행이 이루어지기도 한다.

2. 장기수선충당금제도의 문제점

“주택건설촉진법”이 “주택법”으로 전면 개편되면서 공동주택 관리제도가 강화되고, 아파트 재건축 및 재개발 관련 규정이 강화된 “도시및주거환경정비법”이 시행됨에 따라 공동주택의 체계적인 유지관리가 중요한 사안으로 부각되고 있다. 이러한 시점에서 유지관리와 건물의 수명과 관련된 공동주택의 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금의 적정금액 산정 및 적립은 매우 중요한 문제이다. 그러나 우리나라의 대다수 아파트가 장기수선계획이 세워져 있지 않거나 장기수선계획을 통한 장기수선충당금의 적립이 제대로 이행되지 않는 실정이다.

3. 임차인의 주택관리참여 미흡

임대주택법의 개정 이후 많은 공공임대주택 단지에 임차인 대표회의가 구성되었으며, 임차인 대표회의와 유사한 형태의 주민자치회 등의 모임도 나타났다. 임차인 대표회의가 구성된 단지의 사정은 매우 다양하고 대체로 주민들의 참여는 종전보다 증가한 것으로 보이지만, 아직은 조직이 구성된 것 이상의 특별한 변화를 느끼기 어려운 실정이다.

일부 공공임대주택 단지에서는 관리주체들이 의도적으로 임차인 참여를 지원하는 경우도 있다. 관리주체들은 임차인 대표회의의 구성에 대한 주민들의 의견을 조사했고, 관리규약안을 만들고 주민들의 동의를 받았으며, 임차인 대표회의를 구성하도록 조장하기도 했다. 관리주체들 중에는 임차인 대표회의의 구성을 관리소장의 평가에 반영한 경우도 있다. 그러나 주민들의 자발적인 움직임이 거의 없는 상태에서 관리주체가 주도해서 만든 조직은 관리주체에게 협력적이고 관리주체를 옹호하는 역할을 하기 쉽고, 관리주체들에 대해 비판

적인 태도를 가지고 관리비에 대해 감시하는 등의 역할을 제대로 하기 어렵다.

4. 장기수선상의 문제

현재 우리나라의 경우 의무관리 대상의 공동주택을 관리하는 관리주체는 건설교통부에서 제정 고시한 공동주택의 장기수선계획에 관한 기준을 근거로 노후화로 인한 기능저하에 대비하여 수선시기와 수선경비를 예측하여 10년 단위로 장기수선계획을 세워 보수하도록 하고 있다. 일시의 자금소요의 부담을 년도별 또는 월별로 분산 징수하여 특별수선충당금을 적립함으로써 경제적 부담의 평균화를 꾀하도록 하고 있고 선진 외국의 경우 재시공 가격의 1%를 수선비로 매년 적립하고 있다. 또한 이렇게 정해진 장기수선계획의 세부사항은 실제 현실에 대응할 수 있도록 3년에 한번씩 수정 보완되도록 규정하고 있다. 이러한 시점에서 유지관리와 건물의 수명과 관련된 임대주택의 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금의 적정금액 산정 및 적립이 제대로 이행되지 않은 실정이다. 장기수선상에 대한 문제점으로는 크게 장기수선 운영상의 문제, 형식적인 장기수선계획의 수립, 특별수선충당금 기준의 미흡, 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립의 문제, 과거 수선자료의 관리 미흡 등을 들 수 있다.

5. 전대발생 및 처리

임대주택법 제13조(전대제한)는 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매·증여 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다.

공공임대주택에서 불법전대가 일어나는 근본적인 원인은 대도시를 중심으로 주택에 대한 수요·공급이 일치하지 않으며 무엇보다도 시장가격에 비해 공공임대주택의 임대료가 상당히 저렴하다는데 그 원인이 있으며 불법전대의 증거 확보와 사실조사의 어려움도 불법전대를 근절시키지 못하고 있다. 즉, 임대사업자도 입주자 실태조사 등 상당한 노력을 기울이고 있으나 실질적으로 전대

자를 적발하기가 어렵고 조사과정에서 입주민들과의 갈등이나 불편한 관계가 조성되는 등 민원이 유발되기 쉬워 고객 지향적 주택관리 서비스를 실현해야 하는 관리주체로서는 이중의 고통을 겪고 있다.

6. 시설물유지보수

공공임대주택의 경우 임대주택법 시행령에 규정된 특별수선충당금의 적립요율이 너무 낮고 정부의 고시 임대료가 너무 낮아 이에 대한 기준 역시 합리적인 조정과 관리가 필요하다고 본다.

대체로 건물은 물리적 수명기간 동안에 유지관리 비용이 초기 건설비용의 3-5배에 이르는 경우가 대부분이라고 한다. 공공임대주택의 경우 입주민의 주거공간에 대한 주인의식 결여 등의 특성으로 다른 공공주택에 비해 물리적 노후화가 빠른 속도로 진행되는 것이 사실이다. 실제로 공공임대주택은 그 특성상 분양주택에 비하여 시설물에 대한 파손 및 훼손이 빈번하게 일어나는 것이 현실이고 내구연한에 따른 노후화가 빠르게 진행되는 것도 사실로서 시설물이나 주요 설비를 교체하는 일이 빈번하여 시설물에 대한 유지보수 비용이 많이 들어가는 것으로 알려져 있다.

7. 입주민 생활관리

공공임대주택은 입주자격의 특성상 저소득층이 주로 입주민을 구성하고 있는 것이 현실이며 또한 서울시의 경우 주택의 공급확대와 이를 통한 공공임대주택 건설부지의 확보를 위해 서울시 외곽 자치구에 집중적인 택지개발이 이루어짐으로서 특정 자치구에 집중되는 집단 거주지로서의 형태를 갖고 있다.

이로 인한 저소득층의 주거환경이 획기적으로 개선되었음에도 불구하고 입주자들의 대부분이 공동주택 거주에 대한 경험이 없는 사람들로서 생활방식의 변화에 따른 적응 미숙과 공공임대주택의 임차인으로서의 자긍심 부족으로 인하여 일반분양주택과는 다른 생활관리의 문제점이 나타나곤 한다.

제4절 서울시 공공임대주택관리방식의 실태

1. 공공임대주택의 관리방식

1) 입주자 관리 및 퇴거업무

공공임대주택은 공공자금이 투입되거나 용자된 주택이기 때문에 임대사업자의 동의를 얻은 경우를 제외하고는 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외함)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다.

2) 임대료 및 수선충당금 관련 업무

공공임대주택에 대해서는 정부의 지원정도, 주택의 입지, 규모에 따라 임대보증금 및 표준임대료가 차등 적용되며, 공급주체는 이에 근거하여 임대료를 징수하고 있다. 또한 관리주체는 공공임대주택 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 임대료 중에서 특별수선충당금으로 적립해야 한다.

3) 관리비 징수 및 보전업무

공공임대주택을 관리하는 주체는 임대주택의 관리에 필요한 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비를 사용자 부담 및 공평부담의 원칙에 따라 징수하고 있다. 부과기준은 난방, 급탕비는 사용량에 의거 부과하고, 기타비용은 계약면적에 비례하여 공평하게 부담하고 있다.

SH공사의 경우, 세대별 평균 월관리비 수준은 공공임대아파트의 경우, 50,530원(수서1단지) - 117,250원(거여3단지)까지 이며, 영구임대아파트의 경우, 53,270원(수서 6단지 - 111,960원(면목단지)까지이다. 단지별 차이가 발생하는 이유는 아파트 단지의 입지여건, 평형, 동수, 세대수, 각종 설비의 설치 및 사용형태에 따라 투입인력과 지출비용이 다르기 때문에 각기 다르게 발생한다.

4) 임차인대표회의

입주자대표회의는 초기 사업주체로부터 관리업무를 인계 받을때 공동주택의 관리방법을 결정하고 위탁관리시 위탁관리업자를 선정하는 등의 주도적인 역할을 해야 한다. 이때 공동주택의 관리방법을 결정하거나 주택관리업자를 선정하는 때에는 입주자대표회의의 제안에 의하여 입주자 등의 과반수의 서면동의로 결정하여야 한다.

2. 서울시 공공임대주택관리방식의 문제점

1) 직영관리의 문제점

직영관리는 효율성을 극대화시키려는 동기부여가 되지 않으며, 인건비가 필요이상으로 상승하는 등 관리비용의 증대를 가져온다. 또한 서울시의 직접적인 통제를 받기 때문에 자주적이고 탄력적인 조직운영에 장애를 받게 된다.

서울시의 직접적인 통제와 정치적인 고려가 비효율성의 원인으로 작용할 소지가 크며, 상대적으로 잦은 인사이동으로 전문성과 계속성 확보가 어렵다.

사용자와 관리원 노동조합간에 노사문제가 발생할 소지가 많으며, 임금협상 등이 잘 안될 때는 노사관계가 원만치 않아 많은 문제점이 발생할 수 있다.

2) 위탁관리의 문제점

외부 위탁관리 방식에는 민간관리업체에 위탁하는 경우와 민간 비영리단체와 임차인이 공동으로 참여하는 경우가 있다. 이 중 민간관리업체에 위탁하는 민간위탁관리는 공사가 민간업체를 대상으로 주택관리 위수탁 협약에 의해 주택관리업무 전부 또는 일부를 외주하는 방안으로, 공급주체는 주로 임대사업자 업무를 수행하고, 위탁관리업무는 전부 또는 선별적으로 민간위탁하여 관리사업비 절감과 관리서비스의 질적 개선을 도모할 수 있다.

민간 비영리업체와 임차인 조직의 공동참여는 입주자들이 선택한 민간 비영리법인이나, 또는 임차인조직이 직접 임대주택 관리업무를 수행함으로써 주민

선택권 또는 자치권을 강화함으로써 주택관리의 민주성과 자치성을 높여 커뮤니티 활성화를 기하고자 한다. 민간에 위탁하는 경우에 나타날 수 있는 문제로는 임대주택 입주자의 특성에 따른 임대료 및 관리비의 증가, 임대아파트 관리사업의 영업성 부족, 임대사업자로서의 관리업무수행 등이 있다.

임대주택 입주자의 특성 즉, 생활보호대상자, 모자가정, 소년소녀 가장 철거세입자 등으로 사회보장이 필요한 계층들이 입주하고 있어서 과도한 임대료 및 관리비 부담이 증가할 것으로 판단된다. 임대아파트 관리사업의 영업성 부족은 임대아파트 관리사업은 분양아파트 관리와 달리 주거 복지적 성격이 크므로 민간부문의 참여로 수익성 재고에 한계가 있다.

3) 권역별 통합관리시스템 전환에 따른 문제점

권역별 통합관리시스템 전환에 따른 문제점으로는 접근성과 대응성이 있으며, 예상하지 못한 비정규직법안통과와 감축에 따른 초과인원의 문제가 대두되고 있다.

먼저, 접근성과 대응성 측면에서는 입주자 입장에서의 접근성은 관리사무소가 가까이 있을 경우에는 직접 찾아가서 민원을 제기하였다면, 지금은 통합관리사무소로 찾아가는 번거로움이 있다. 하지만 인터넷과 통신수단의 발달로 인한 접근성의 문제는 많이 해소할 수 있다. 하지만 노인의 경우에는 한번 짚어봐야할 문제점이다. 노인과 미디어의 연구에 의하면, 60세이상 노인의 인터넷 활용실태는 7%에 불과한 것으로 나타났다.¹⁾ 이는 노인에 대한 접근성과 대응성측면에서는 관리사무소 형태보다 권역별 통합관리의 경우가 현저하게 낮을 수밖에 없는 문제점을 노출하는 것이다.

대응성면에서도 민원에 대하여 즉각반응할 수 있는 관리사무소 체제와는 달리 대단위 권역별 통합관리센터의 운영으로 매일 한번 정도의 서비스만이 가능하다. 대응성 측면에서는 입주자의 만족도는 다소 하락할 것으로 판단된다.

통합관리의 기본취지는 기업경영의 효율화에서 시작되었다. 불필요한 인력

1) 서울신문, 2007년 1월 3일(수)자 19면.

을 줄이고 정규직을 비정규직 즉 계약직으로 전환하여 조직을 축소시켜 인건비를 절감함으로써 경영의 효율성을 제고하자는 측면이 강하였다. 하지만 2007년 7월부터 시행되는 비정규직 보호법에 의하면 2년 이상의 기간제와 계약직들은 정규직으로 전환하여야 한다. 그렇다면 통합관리의 기본취지에서 위배되는 현상을 겪게 된다. 또한 지금 현재 시범 실시되고 있는 강남권역통합관리센터를 서울 전체 4개 권역으로 확대 실시할 경우 감원되는 인원에 대한 문제가 발생하게 된다.

4) 사회통합적(Social mix) 분양임대혼합으로 전환에 따른 문제점

분양과 임대아파트의 혼합배치는 우리 사회가 가진 계층과 덜 가진 계층간의 사회적 갈등이 상존하고 있다는 현실을 반영하고 있다는 것이다. 이러한 사회통합적 분양임대혼합배치로 인한 법적 문제점을 정리해보면, 다음과 같다.

첫째, 임대와 분양아파트의 관리주체가 이원화되어 있다. 현행 법 체계상 1개 동이나 1개 단지 내 임대·분양주택이 혼재된 경우에 통합적으로 직영관리하는 것이 많은 장점이 있음에도 불구하고 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 동일한 건축물 안에 있거나 동일한 주택단지를 구성한 경우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리방법에 따르도록 되어 있어, 혼합단지 내 임대아파트 관리에 있어 여러 관리상의 문제와 주민간 갈등의 소지를 제공하고 있는 실정이다(SH공사, 2003: 432).

이는 현행 주택법상 혼합단지의 경우 분양주택의 관리방법을 따르도록 규정하고 있으나 1:1 혼합배치로 전환할 경우 관리주체는 현행법상 이원화될 수밖에 없다.

둘째, 입주자 대표기구의 이원화 문제이다. 현행규정상 혼합단지의 법적 대표기구인 입주자 대표회의에 임차인들은 동별 대표자는 물론 회의의 구성원으로도 참여할 수 없다. 1:1 혼합인 경우에는 같은 지위를 부여하여야 할 필요성이 제기된다.

셋째, 관리비 징수항목 및 기준이 이원화 되어 있다. 현행규정은 임대아파트

와 분양아파트의 관리비 징수항목과 기준이 각기 다른 법에 의해 규정하고 있으므로 1:1 혼합배치인 경우 이렇게 이원화되어 있는 규정들을 일원화해야 할 것이다.

넷째, 특별수선충당금 규정의 차이이다. 특별수선충당금에 대한 제규정이 달라 입주민간의 이해상충 등으로 주요시설물의 보수, 교체 및 유지관리의 적기 시행이 곤란하며, 적립기준, 관리 및 사용절차 등에 대한 법규정의 통일이 필요하다.

다섯째, 분쟁조정 규정의 차이이다. 입주민들 간의 분쟁발생시 적용규정이 서로 다르며, 분쟁조정을 강력하게 조정할 수 있도록 법규정의 강화도 요구된다.

제4장 효율적인 관리방식 구축을 위한 정책적 제언

제1절 공공임대주택 관리의 일반적 개선에 관한 제언

1. 장기수선상의 개선방안

현재 임대주택의 장기수선상의 문제점을 개선하기 위해서는 정책전환이 필요하며, 전문적인 관리체계가 이루어질 수 있도록 현실적이고 효율적인 장기수선 운영방식의 개선과 장기수선계획이 명확한 규정, 그리고 특별수선충당금 기준제시, 특별수선충당금 징수체계정비의 제고 방안, 수선자료의 체계적인 관리규정 등이 필요하다.

- 1) 현실적이고 효율적인 장기수선 운영방식의 개선
- 2) 전문가에 의한 장기수선계획 작성 및 교육훈련 강화
- 3) 특별수선충당금 기준제시 및 제도 보완
- 4) 특별수선충당금 운용에 관한 공동의식 고취홍보
- 5) 수선자료의 체계적인 관리규정

2. 충실한 장기수선유지계획의 수립

우리나라에서도 공공임대주택의 유지관리를 위해 필요한 제도가 무엇인지에 대해 사회적 합의를 도출하고, 부족한 유지관리비에 대한 지원으로 공공주택의 수선유지에 대한 비용적립기준을 만들어야 한다. 그리고 월임대료에 적절한 수선유지비로 최소 총공사비의 0.1%를 반영할 수 없는 상황이라면 이를 보조하기 위해 정부차원의 보조금 제도가 필요하다.

그리고 유지관리에 들어가는 비용중에서 임대사업자만이 아니라 입주자가 부담해야 할 부분도 명확히 구분하여야 할 것이다. 현재는 어떠한 항목이 임대사업자가 부담해야 할 것이며, 어떠한 항목이 임차인인 입주자가 부담해야 할 것인지가 명료하지 않다. 사용에 의해 마모가 이루어지는 부분은 입주자가 부담하고, 나머지는 임대사업자가 부담하는 것을 관행으로 하고 있으나, 구분이 모호하기 때문에 갈등이 야기될 소지도 있다. 따라서 이를 구분하는 합리적인 기준을 명확하게 제시할 필요가 있다.

제2절 권역별 통합관리체제의 구축에 관한 제언

1. 전담 관리조직으로의 전환

SH공사는 관리분야의 역량을 강화하여 향후 20만호이상의 공공임대주택의 관리에 대비하여야 한다. 그러기 위해 제시되는 대안 중에 하나가 통합관리시스템이다.

권역별 통합관리시스템제도로의 전환을 위한 준비작업으로 2005년 하반기부터 강남권역을 중심으로 시범실시를 하고 있다. 시범운영을 실시하는 단지는 강남에 소재하는 10개단지 7,356호(직영단지 7개단지 7,114호, 위탁단지 3개단지 242호)를 대상으로 하고 있다.

SH공사의 본사는 임대사업자로서의 업무를 수행하며, 통합관리센터에서는 관리업무를 수행한다. SH공사 본사 고객지원본부는 주택관리팀, 시설관리팀,

임대팀, 수납팀으로 구분되어 있고, 강남권역통합관리센터는 관리운영팀과 시설운영팀으로 구분된다. 관리운영팀은 다시 주택관리과와 계약징수과로 세분, 시설운영팀은 다시 시설운영과와 시설보수과로 구분하여 업무를 수행하고 있다. 앞으로의 관리업무는 본사업무와는 차이가 크므로 본사는 임대사업자로서의 업무만을 담당하고 나머지 부분에 대한 관리업무는 전부 권역별 통합관리센터로 이관하여 관리분야의 전문성을 제고하는 조직으로 전환하여야 한다.

따라서 그 동안의 시범실시로 나타난 문제점 등을 면밀하게 분석·과약하여 앞으로 통합관리로의 전면시행에 적극 반영하여야 할 것이다.

2. 대응성 및 접근성

접근성은 이용자들이 자신이 원하는 서비스를 제공받기 위해 쉽게 접근하여 편리하게 이용할 수 있는지에 관한 개념이다. 반면, 대응성이란 입주자의 요구에 대해 얼마나 잘 부응하고 있는가하는 것이다.

입주자 입장에서 접근성은 관리사무소가 가까이 있을 경우에는 직접 찾아가서 민원을 제기하였다면, 지금은 통합관리사무소로 찾아가는 번거로움이 있다. 하지만 인터넷과 통신수단의 발달로 인한 접근성의 문제는 많이 해소할 수 있었다. 하지만 노인가구와 교육수준이 낮은 가구의 경우에는 문제점이 있을 수 있다. 앞서 언급했던 바와 같이, 노인과 미디어의 연구에 의하면, 60세 이상 노인의 인터넷 활용실태는 7%에 불과한 것으로 나타났다. 이는 노인가구에 대한 접근성은 기존 관리사무소 형태보다 권역별 통합관리의 경우가 현저하게 낮을 수밖에 없는 문제점을 노출한다.

대응성면에서도 민원에 대하여 즉각반응할 수 있는 관리사무소 체제와는 달리 대단위 권역별 통합관리센터의 운영으로 매일 한번 정도의 서비스만이 가능하다. 지리적 위치를 볼 때, 서울지역을 4개의 권역으로 통합하여 통합관리센터에서 하루에 한번 정도만 순회하여 서비스를 제공 또는 바로 처리하여야 할 민원이 발생하였을 경우에도 처리하는 시간이 기존 관리사무소의 형태보다는 많은 시간이 걸릴 것으로 판단되기 때문에 대응성 측면에서도 입주자의 만

속도는 다소 하락할 것으로 판단된다.

3. 혼합단지의 관리

통합관리시스템으로의 전환에 따라 문제되는 것 중 하나가 사회적통합(Social Mix)을 들 수 있다. 건전한 공동체는 다양한 사회적 계층과 소득계층이 혼합되어 다양성이 유지되면서도, 이들의 배치 및 네트워크가 적절히 이루어지는 사회를 말한다. 사회적 혼합의 방법으로는 첫째 주택의 유형에 따라서 단독주택과 공동주택의 비율을 조절하는 것과, 둘째 주택의 규모에 관한 사항으로서 주택의 평형별 배분 비율을 조절하는 것, 그리고 소유관계의 형태에 따라서 임대주택과 분양주택의 비율을 조절함으로써 어느 정도 사회적 혼합을 이룰 수 있다. 본 연구에서 사회적 혼합은 소유관계의 형태에 따른 임대분양혼합을 말하는 것으로 통합관리시스템으로 전환에서 임대분양혼합단지의 관리가 또한 문제가 되고 있다. 현재 사회통합적 임대분양혼합단지는 정부의 강한 의지에 의해 몇 년전부터 새로이 보급되고 있다. 사회적 통합 차원에서 저소득층과 그 이상의 계층을 혼합하는 형태이다. 그러다 보니 임대아파트와 분양아파트에 대한 관리를 현행법으로 해결하기는 너무도 제약점이 많다.

예를 들어, 현행법상에는 임대아파트는 임대주택법에서, 분양아파트인 경우에는 주택법에서 관리를 하고 있다. 현행법은 기존의 주택공급형태에 국한되어 있어 혼합단지에 대한 시대적 흐름에 부합하지 못하고 있어 이의 개정이 시급한 상황이다.

임대아파트에 대한 규정과 분양아파트에 대한 규정이 서로 다른 법에 의해 규율되고 있는데 현실은 분양과 임대를 1:1로 혼합하게 되어 있어 각기 다르게 적용할 수밖에 없는 실정이다.

우리 공사에서는 장지·발산·은평 뉴타운 등 앞으로 건설되는 공급물량에 대해 분양과 임대를 혼합하는 형태로 공급할 계획이며, 곧 분양 및 임대아파트를 공급할 예정이다. 이에 따라 분양과 임대를 혼합한 혼합단지의 관리에 관한 법률이 개정되어야 하며, 또한 통합관리시스템으로 전환되기 위해서도

법 제도적 장치가 마련되어야 한다.

4. 감축인원

비정규직 근로자의 차별이나 보호의 문제는 기업의 경영전략과 가장 상충된다 할 수 있다. 비정규직의 고용이 기업의 이익에 단기적으로 영향을 미친 것은 사실이다. 기업들이 특히 외환위기 이후에는 영업이익률을 높은 수준으로 유지할 수 있었던 것은, 고용조정과 임금조정에 따른 인건비의 대폭적인 삭감 때문이다. 즉, 비정규직을 많이 고용하는 기업일수록 수량적 유연대처 능력이 나 노무비용 절감 등의 긍정적 효과를 볼 수 있지만, 반면 근로자의 이직률을 증가시키거나 노동생산성이 감소하는 부정적 효과도 무시할 수 없다(권순식, 2004: 921).

비정규직 근로자의 보호문제와 기업경영의 효율성은 상호 대립되는 면이 있으며, 따라서 이 문제는 기업의 선택문제일 것이다. 만약 기업의 효율성을 더 우위에 두고 있다면, 통합관리시스템으로 전환할 경우 감축되는 인원에 대해서는 심도 있게 생각해봐야 할 것이다.

예를 들자면, 통합관리를 할 경우 감축되는 인원을 사업물량이 늘어날 것으로 판단되는 곳에 재배치하는 방법이 있을 수 있다. 앞으로 SH공사는 현재 공급 진행중인 10만호 건설과 추가 10만호 건설이 끝난 후에는 분명 임대아파트 물량의 증가에 따른 인력의 충원이 예상된다. 따라서 감축인원에 대해서는 재배치하는 방향으로 인력계획을 세우는 것이 바람직 할 것이다.

제3절 사회통합적 임대분양혼합단지 관리에 관한 제언

분양과 임대아파트의 혼합배치는 우리 사회가 가진 계층과 덜 가진 계층간의 사회적 갈등이 상존하고 있다는 현실을 반영하고 있다는 것이다. 이러한 사회통합적 분양임대혼합배치로 인한 법적 문제점으로는 앞서 제시했던 바와 같이 임대아파트와 분양아파트의 관리주체의 이원화, 입주자 대표기구의 이원

화 문제, 관리비 징수항목 및 기준의 이원화, 특별수선충당금 규정의 상이, 분쟁조정 규정의 차이 등이 있다. 따라서 본 절에서는 위의 문제점을 토대로 하여 혼합단지 관리에 관한 정책적 제언을 하고자 한다(SH공사, 2003: 459-460).

1. 임대·분양주택의 관리주체를 일원화
2. 입주자 대표기구의 통합
3. 관리비 징수항목 및 기준의 일원화
4. 특별수선충당금 적립기준 개선
5. 분쟁조정절차의 보완
6. 입주자들의 인식 전환

제4절 입주민 관리참여 확대

1. 입주자 관리참여의 활성화

임차인 참여에 있어서 임대사업자 또는 관리주체의 태도는 임차인들의 참여 행태에 영향을 줄 수 있기 때문에 매우 중요하다. 따라서 외국의 사례에서 살펴본 것처럼 우리나라에서도 임대사업자가 임차인 참여를 유도하는 계획을 주기적으로 수립하는 방안을 도입할 필요가 있다. 임대사업자와 임차인, 관련 민간단체들이 함께 임차인들의 참여가 갖는 의미를 공유하고, 임차인 참여를 활성화하기 위한 다양한 참여구조에 대한 논의를 진행하는 가운데, 합의된 사항을 중심으로 '임차인참여계획'을 수립할 필요가 있다.

여기에는 가장 기본적인 정보제공부터 공식적인 협의구조 신설 등 상위법의 규정을 벗어나지 않는 범위에서 임차인 참여의 다양한 경로들을 명시하고, 각 주체들의 역할에 대한 내용이 담겨져야 할 것이다.

임차인참여계획은 임대사업자와 관리주체가 임차인 참여의 중요성을 인지하고 있다는 상징적인 성격을 가짐과 동시에, 각 주체간의 우호적인 협력관계하에서 실질적인 임차인 참여와 단지 내 문제해결을 촉진할 수 있는 중요한 계기가 될 것이다.

2. 입주자의 관리 무관심에 대한 개선

공동주택관리가 효율적으로 이루어지기 위해서는 잘 정비된 지침과 이에 따른 업무평가가 있어야 한다. 그러나 이러한 업무평가와 관련해서 고려되어야 할 것은 업무평가의 관점이 입주자 중심으로 되어 있는지이다. 입주자 중심이라는 의미는 관리업무 내용에 있어서 거주자들의 요구에 부합하는지, 업무수행에 대해 만족하는지, 관리와 관련된 정보가 주민에게도 공유되는지 등을 의미한다.

공동주택관리가 잘 이루어지기 위해서는 무엇보다도 입주자들의 의식 향상이 중요하다. 거주자의 공동생활에 대한 인식과 관리참여에 대한 의식변화가 무엇보다도 이루어져야 하겠지만, 이러한 변화는 일시에 이루어지는 것이 아니기 때문에 사회 전반적으로 또 각 단지별 캠페인이나 홍보 등을 통해 조금씩 이루어가야 할 것이다. 관리업무에 관한 적극적인 홍보가 입주자의 신뢰를 회복하게 되고 이는 관리에 대한 만족도 향상 및 관심과 참여로도 이어질 수 있음을 보여준다고 하겠다. 따라서 공동주택관리의 효율성을 높이기 위해서는, 관리업무에 대한 입주자의 의견을 제도와 현장에 반영하여 관리의 질적인 향상을 꾀하고 입주자 참여를 유도할 수 있는 방안들이 계속 연구되어야 할 것이다.

3. 입주자의 참여 유도를 통한 관리비 절감

공동주택관리에 있어 관리비를 절감하는 데에는 관리사무소에서의 공통적 경비를 절감하는 것만으로는 한계가 있다. 예를 들어, 에너지 절약을 통한 관리비 절감을 위해서는 전체 입주자등이 참여 하여야 하며, 특히 가정주부들의 역할이 선행되어야 한다. 또한 관리사무소에서는 관리비 절감을 위한 가정에너지 및 공동시설에 대한 에너지 절약 사례를 각 세대에 전파시키는 홍보활동도 하여야 한다. 가정에너지 절약을 위해서는 각종 전기·전자제품을 새로 구입할 때에는 고효율 제품을 선택하여 전력을 절감하고, 수도물을 절약하기 위해서는 절수 아이디어 상품을 설치하도록 세대에 홍보하여야 한다. 이러한 가

정에너지 절약을 통한 관리비 절감운동을 공동주택단지에 대대적으로 전개하여 입주자들의 참여를 유도하여야 한다.

제5장 결론

서울시는 주택정책의 기본방향을 첫째, 서울시가 공급하는 공공분야 주택에 대해서는 실수요자에게 주택이 돌아갈 수 있도록 하며, 둘째, 주택건설 원가가 최대한 절감되도록 관련제도 지속 개선, 셋째, 저출산·고령화·핵가족화 및 중·대형 주택선호 등 수요증가에 따른 실수요자 위주의 맞춤형 주택공급을 유도, 넷째, 강북 등 노후된 주택지 정비를 통하여 환경·문화적 가치가 높은 주택의 중·장기적으로 지속 공급, 다섯째, 개발이익 적정 환수 가능한 분양제도 개선을 통한 집값 인하유도 등 저소득층을 위한 주거안정과 중산층이상의 계층을 위한 주거복지 등 많은 정책을 펴고 있다.

이러한 정책 중 저소득층의 주거안정 및 주거복지를 위한 정책의 일환으로 향후 10년동안 국민임대주택 100만호 건설 등 저소득층 선호에 맞는 다양한 유형의 공공주택을 공급해 공공임대주택을 주택재고의 10% 수준으로 높이려는 대책을 추진하고 있다. 이에 서울시의 경우는 공공임대주택을 2010년까지 10만호를 추가로 건설할 계획에 있다.

서울시 공공임대주택은 SH공사에서 대부분의 주택건설사업을 하고 있으며, 1989년 이래 현재(2006년 11월)까지 약 91,305세대의 임대주택을 건설하여 관리하고 있다.

본 연구에서는 향후 건설될 예정인 공공임대주택을 포함하여 약 20만호 이상의 물량을 어떻게 관리할 것인가와 어떠한 관리방식이 효율적인가에 초점을 맞추어 살펴보았다.

따라서 본 연구의 구성은 공공임대주택에 관한 일반적인 내용을 살펴보기

위해 문헌조사와 자료수집을 하였으며, 다음으로 서울시의 공공임대주택에 관해서 알아본 후, 서울시의 공공임대주택의 현황 및 관리실태를 살펴보았다. 현황 및 관리실태를 통해 나타난 문제점 즉, 서울시 공공임대주택의 일반적인 문제점과 관리에서 나타나는 문제점으로 나누어 검토하였다. 이러한 문제점을 통해서 앞으로 서울시 공공임대주택의 효율적 관리를 위한 정책적 제언을 몇 가지 대분류를 통해 제시하였다.

서울시의 공공임대주택 관리방식에는 SH공사에서 직접관리하는 방식인 직영관리, 외부에 위탁하는 방식인 외부위탁, 직영과 외부위탁을 혼합한 형태인 혼합방식, 관리물량을 권역별로 나누어 통합관리하는 방식 등을 활용하고 있으며, 현재 주택공사에서는 공공임대주택관리를 전담할 수 있는 자회사인 주택관리공단을 건립하여 활용하고 있다. 서울시의 경우도 이러한 자회사의 건립을 통해 주택관리를 전담시킬 수 있으며, 입주자 자체적으로 관리하는 방식인 자치관리, 완전히 민간에 맡겨버리는 민간위탁 등의 방식이 활용될 수 있다.

이러한 방식 중에 권역별로 통합관리하는 방식을 2005년 하반기부터 강남권을 대상으로 시범실시하고 있으며, 시범실시결과 나타난 문제점 및 예상되는 문제점은 첫째, 접근성 측면에서 인터넷이나 통신수단을 통한 접근성은 뛰어나나 교육수준이 낮은 가구와 노인가구에서는 접근성이 떨어지는 것으로 나타났다. 대응성 측면에서는 하루 1번 서비스를 제공하고 있으므로, 즉각적인 측면에서의 대응에는 관리사무소를 둘 때보다는 만족도가 저하되는 것으로 나타났다.

둘째, 향후 혼합단지(임대분양혼합)의 경우, 분양주택과 임대주택을 규율하는 법체계의 이원화로 인한 문제점을 안고 있다. 현행법상 분양주택은 주택법에 의하고 있으며, 임대주택의 관리는 임대주택법에 의해 규정하고 있다. 또한 혼합의 경우 분양주택의 규율을 따르게 되어 있는데, 향후 건립되는 혼합단지는 분양주택과 임대주택이 1대 1로 완전혼합되는 경우가 많아질 전망이기에 이에 따른 법제도적 측면에서의 보완이 요구된다.

셋째, 권역별 통합관리로의 전환의 대전제는 규모의 경제로써 인력과 조직의 정비를 통한 최소한의 인건비만을 지출하여 경영의 효율성에 기하자는 것이 핵심이다. 하지만, 정규직의 계약직 전환 등이 현실적으로 불가능하게 흘러가고 있는 상황이다. 다시 말하자면, 비정규직 보호법이 2007년 7월 시행하게 되면, 2년 이상 근무한 계약직은 정규직으로 전환해야 한다. 그렇다면 인력과 조직의 감축은 고려해 보아야 한다. 또한 감축인원에 대한 문제도 걸림돌이 될 가능성이 크다.

이러한 문제점들을 토대로 하여, 서울시 공공임대주택의 효율적인 관리를 위한 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 공공임대주택에서 나타나는 일반적인 문제들에 대한 개선 부문이다. 충실한 장기수선유지계획의 수립 및 장기수선충당금제도의 개선 등을 제시하였다.

둘째, 권역별 통합관리체제 구축에 따른 제언부분에서는 대응성과 접근성 측면에서의 제고 필요성, 혼합단지의 관리를 위한 법 제도적 뒷받침, 감축인원에 대한 배려 차원에서 정책적 제언을하였다.

셋째, 사회통합적 임대분양 혼합에 관한 제언으로써 임대분양주택의 관리주체의 일원화, 입주자대표회의 통합, 관리비 징수항목 및 기준의 일원화, 특별수선충당금 적립기준 개선, 분쟁조정절차의 보완 등을 제시하였다.

넷째, 입주민의 관리참여 확대에서는 입주자 관리참여의 활성화, 입주자들의 주인의식 결여에 따른 관리 무관심에 따른 개선, 입주자들의 직접참여를 통한 관리비 절감방안 등에 대해 제언하였다.

<제 목 차 례>

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
제2절 연구의 범위 및 방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 방법	5
제2장 공공임대주택의 관리에 관한 이론적 논의	7
제1절 공공임대주택의 개념	7
1. 공공임대주택의 의의와 유형	7
2. 우리나라 공공임대주택의 도입배경	11
3. 공공임대주택관리의 필요성	12
4. 공공임대주택의 비교	13

제2절 공공임대주택관리의 접근방법	19
1. 인지론적 접근법	19
2. 사회정책론적 접근법	22
3. 접근방법의 종합적 관점	24
제3절 공공임대주택 관리방식	25
1. 주택관리방식의 유형	25
2. 주택관리방식의 선택문제	30
제4절 외국 공공임대주택의 관리실태 및 선행연구의 검토	31
1. 외국 공공임대주택의 관리실태	31
2. 선행연구의 검토와 기존연구와의 차별성	51
제3장 서울시 공공임대주택관리의 이해	55
제1절 서울시 공공임대주택관리 및 운영체제	55
1. 법·행정적 관리체제	55
2. 운영체제	57

제2절 서울시 공공임대주택의 운영현황	62
1. 공공임대주택의 정책 및 제도	62
2. 우리나라의 공공임대주택 공급현황	63
3. 서울시의 공공임대주택 공급 및 관리현황	66
4. 현행 공공임대주택 운영관련 법령	74
제3절 서울시 공공임대주택관리의 문제점	78
1. 임대료와 관리비의 연체	78
2. 장기수선충당금제도의 문제점	79
3. 임차인의 주택관리참여 미흡	80
4. 장기수선상의 문제	81
5. 전대발생 및 처리	83
6. 시설물유지보수	84
7. 입주민 생활관리	85
제4절 서울시 공공임대주택관리방식의 실태	87
1. 공공임대주택의 관리방식	87
2. 서울시 공공임대주택관리방식의 문제점	92

제4장 효율적인 관리방식 구축을 위한 정책적 제언	97
제1절 공공임대주택 관리의 일반적 개선에 관한 제언	97
1. 장기수선상의 개선방안	97
2. 충실한 장기수선유지계획의 수립	99
3. 장기수선충당금제도에 대한 제언	101
제2절 권역별 통합관리체제의 구축에 관한 제언	102
1. 전담 관리조직으로의 전환	102
2. 대응성 및 접근성	103
3. 혼합단지의 관리	104
4. 감축인원	105
제3절 사회통합적 임대분양혼합단지 관리에 관한 제언	106
1. 임대·분양주택의 관리주체를 일원화	106
2. 입주자 대표기구의 통합	106
3. 관리비 징수항목 및 기준의 일원화	107
4. 특별수선충당금 적립기준 개선	107

5. 분쟁조정절차의 보완	107
6. 입주자들의 인식 전환	108
제4절 입주민 관리참여 확대	109
1. 입주자 관리참여의 활성화	109
2. 입주자의 관리 무관심에 대한 개선	110
3. 입주자의 참여 유도를 통한 관리비 절감	111
제5장 결론	113
제1절 연구의 요약	113
제2절 정책건의	116
참고문헌	117
부 록	121

<표 차례>

<표 2-1 > 임대주택의 개념	8
<표 2-2 > 임대주택법상 임대주택의 유형	9
<표 2-3> 임대주택법상 임대주택의 차이점	10
<표 2-4> 공공임대주택의 종류별 법적근거	14
<표 2-5> 건설재원	15
<표 2-6> 주택유형별 거주비용 비교	17
<표 2-7> 입주자격	18
<표 2-8> 직영관리의 장·단점	26
<표 2-9> 위탁관리의 장·단점	27
<표 2-10> 혼합관리의 장·단점	29
<표 2-11> 일본의 유형별 공공임대주택제도	34
<표 2-12> 도시기반정비공단의 조직편제	37
<표 2-13> 동경도주택공급공사의 조직계층별 업무분장	38
<표 2-14> HAD(지사)와 Town Council 간의 업무구분	45
<표 3-1> 임대주택 관련법령	56
<표 3-2> 관리주체의 업무	57
<표 3-3> 임대주택 재고현황	64

<표 3-4> 사업주체별	64
<표 3-5> 사업자별	64
<표 3-6> 유형별·사업주체별 임대현황	65
<표 3-7> 영구임대주택의 시·도별 재고현황	65
<표 3-8> SH공사 주택건설 실적	66
<표 3-9> SH공사의 연도별 공공임대주택 관리실적	67
<표 3-10> SH공사 공공임대주택 관리현황의 총괄	68
<표 3-11> SH공사의 직영관리(택지개발)	69
<표 3-12> SH공사의 직영관리(재개발) 현황1	70
<표 3-13> SH공사의 직영관리(재개발) 현황2	71
<표 3-14> SH공사의 직영관리(재개발) 현황3	72
<표 3-15> SH공사의 직영관리(주거환경) 현황	72
<표 3-16> SH공사의 위탁관리(택지개발, 주거환경, 분양) 현황	73
<표 3-17> 공공임대주택의 주택관리법령	77
<표 3-18> 공공임대주택 임대주택 운영관련 법규	77

<그림 차례>

<그림 1-1> 연구의 흐름도	6
<그림 2-1> 임대주택의 유형	7

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

서울은 지난 40여 년간 급속한 거대도시화의 과정을 걸어왔다. 20세기에 들어설 당시 20만 명 안팎이었던 서울의 인구는 1945년 해방 당시 90만명 정도로 늘어났고 50년 만에 약 12배의 인구성장을 기록하였으며, 인구규모면에서 볼 때 서울은 세계에서 열 손가락 안에 들 정도의 거대도시가 되었다.

그러나 이와 같이 급속한 도시화와 산업화현상은 서울에 과밀, 교통, 환경, 난개발, 고에너지비용 등의 심각한 도시의 문제를 낳았고, 주택분야에서도 주택의 양적부족을 비롯한 여러 가지 문제를 야기하였다. 따라서 정부와 서울시는 이러한 주택문제를 해소하기 위하여 많은 정책과 사업을 추진하였고, 이를 통하여 엄청난 주택을 공급하여 왔다.

주택건설의 초기에는 외곽지역에 새로운 주거지를 계속 개발하여 대규모 아파트 단지를 건설하였는바, 영동, 잠실, 여의도 개발에 이어 80년대에는 개포, 고덕, 상계지역이 개발됨으로써 대량의 주택공급이 이루어졌을 뿐만 아니라, 이러한 주택단지의 개발은 서울 시가지의 확장과 변화를 선도하였다. 그리고 서울 시내 개발가능지역이 점차 고갈됨에 따라 80년대 후반부터는 불량주택 밀집지역의 정비를 통한 주택공급이 활발히 이루어졌는바, 재개발·재건축·주거환경개선사업 등 불량주택정비사업시 기존 불량주택을 철거하고 새로운 주택을 건설하는 방식으로 대량의 주택을 공급하였다.

이러한 노력의 결과 2005년 12월 현재, 서울시의 주택수는 2,439,483호이며, 주택보급률은 90%로 나타났다. 하지만 자가보유율은 44.6%로 전국 평균인 55.6%에 비해 10% 낮게 조사되었다.

또한 저소득층의 주거안정을 주택정책의 목표로하여 주택종합계획을 발표하였다. 이러한 목표달성을 위해 정부는 향후 10년동안 국민임대주택 100만호 건설 등 저소득층 선호에 맞는 다양한 유형의 공공주택을 공급해 공공임대주택을 주택재고의 10% 수준으로 높이려는 대책을 추진하였다. 이에 서울시의 경우는 공공임대주택을 2010년까지 10만호를 추가로 건설할 계획에 있다.

서울시 공공임대주택은 SH공사에서 대부분의 주택건설사업을 하고 있으며, 1989년이래 현재까지 약 91,305세대(2006. 11. 27 현재)의 임대주택을 건설하여 관리하고 있다.

따라서 공공임대주택의 관리가 중요한 과제로 대두되고 있는 실정이다. 하지만 2006년부터 2010년까지 건설계획되어 있는 10만호를 추가한다면 앞으로 SH공사에서 관리해야할 관리물량은 약 20만호 정도 되는데 이를 감당하기에는 어려운 실정이다.

이러한 상황에서 SH공사가 효과적으로 대비하고 공공임대주택의 공급을 차질없이 추진하려면 공공주택관리의 한계와 개선방향을 제시하고, 효율적인 주택관리방식을 구축하기 위한 연구가 필요하다.

2. 연구의 목적

현재 SH공사는 서울시의 공공임대주택의 대부분을 건설·공급·관리하고 있다. 2006년 11월 현재 91천여호를 관리하고 있으며, 향후 5년 이내에 10만호를 추가로 건설할 계획에 있어, 앞으로 20만호를 관리하게 되어 있는 상황이다. 지금까지 SH공사는 공공임대주택의 건설·공급에 치중하였는데 앞으로는 관리분야에도 관심을 기울여야 할 것이며, 준비를 해야 할 때이다.

따라서 본 연구의 목적을 구체적으로 제시하면 다음과 같다.

첫째, 문헌연구 고찰을 통해 공공임대주택에 관한 개념, 접근방법, 관리방식의 비교, 외국의 관리실태 등을 살펴보고자 한다. 이것은 공공임대주택에 대한 일반적인 이해와 차후 연구의 이론으로 활용하고자 한다.

둘째, SH공사가 관리하고 있는 공공임대주택의 현황, 관리방식, 관리체계를 알아보고 그에 따른 문제점을 파악하고자 한다. 이는 공공임대주택의 실태를 파악하는 자료로 활용되며, 문제점 인식을 통한 보다 효율적인 관리를 위한 개선방안을 제시하는 기초 자료로 활용코자 함이다.

셋째, SH공사가 관리하는 방식에 관해서는 현재는 직영과 위탁관리를 혼합된 형태로 관리하고 있으며, 2005년 하반기부터는 강남권 통합관리센터를 시범운영하고 있는 현실에서 지금까지의 평가를 해보고자 한다. 또한 이러한 평가를 통해 향후 몇 년 이내에 서울 4대 권역으로 권역별 통합관리센터로의 전환을 준비하는 자료로 활용하고자 한다.

넷째, 시험 운영된 강남권통합관리의 개선뿐만 아니라 권역별 통합관리시스템으로의 전환을 위한 준비 및 효율적인 관리방식의 구축을 위한 정책적 제언을 하고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

정부는 경제개발 및 주거안정을 위해 공공임대주택의 건설 및 공급에 치중하였다. 서울시의 경우도 1989년 서울도시개발공사를 설립하여 주택공사에서 제공하던 공공임대주택을 주공뿐만 아니라 서울시 자체적으로도 건설·공급하였다. 그리고 2010년까지는 공공임대주택을 10만호 추가 건설·공급이 계획되어 있어 계획대로라면 향후 5년 이내에는 SH공사가 관리해야할 물량이 20만호에 육박하기에 이르렀다. 이러한 상황에서 보면 SH공사는 지금까지의 공공임대주택의 건설·공급에 치중한 사업형태에서 이제는 건설·공급뿐만 아니라 관리에도 관심을 기울여야 할 때가 도래한 것이다.

따라서 본 연구의 목적은 SH공사가 직면하고 있는 서울시의 공공임대주택의 건설·공급된 그리고 계획된 공공임대주택에 대해 앞으로는 어떻게 관리하는 것이 효율적일까 라는 질문에 대한 대답으로써 과연 시범운영하고 있는 통합관리방식이 효율적인가의 검토와 그러한 평가를 통한 관리방식의 선정이 끝난 후의 구축방법에 대해 논의하고자 함이다.

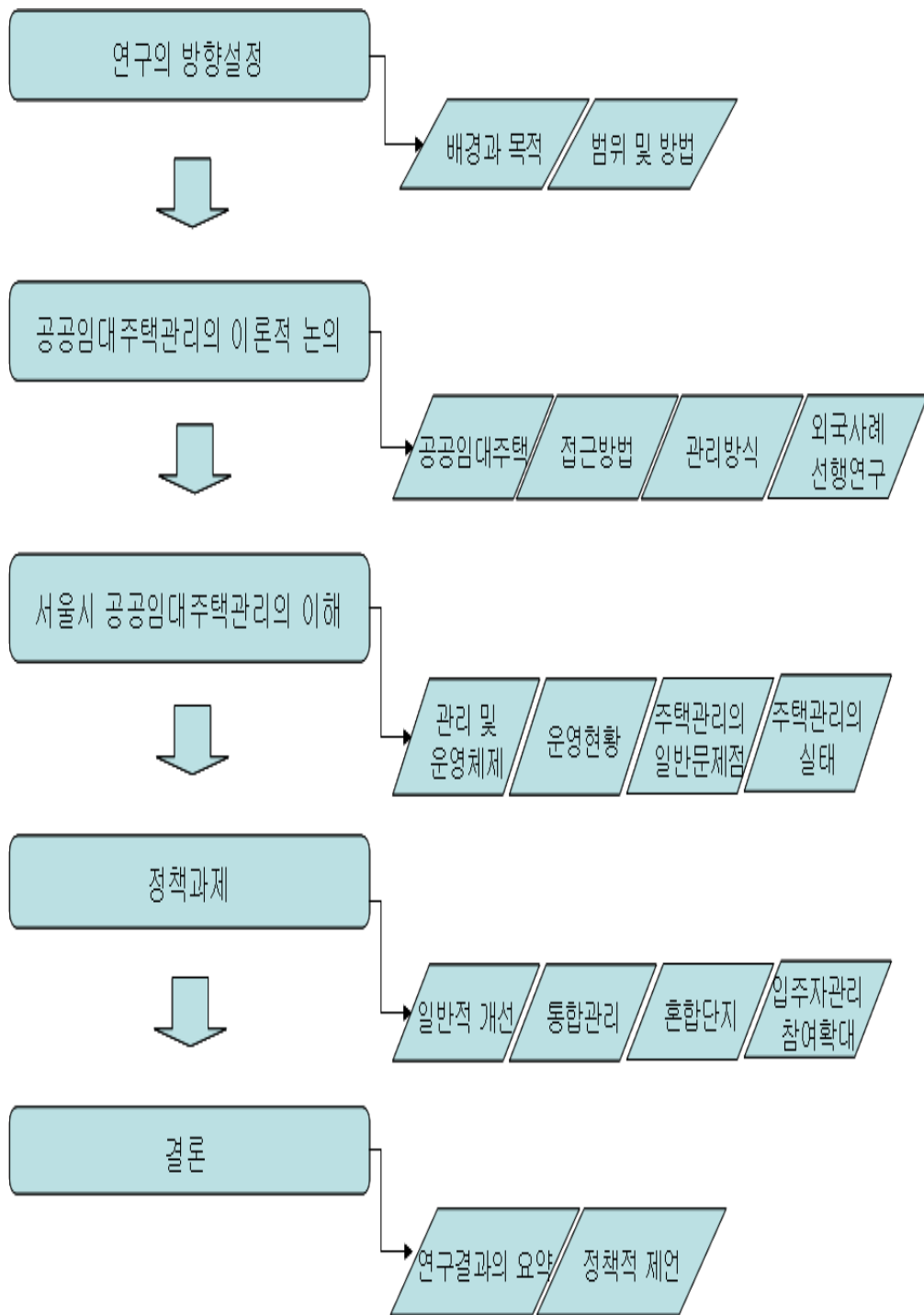
이러한 목적 달성을 위해서 시간적 범위는 1989년 서울도시개발공사의 창립이후부터로 하였으며, 공간적인 범위로는 서울시로 제한하였다. 내용적인 범위에서는 공공임대주택을 SH공사가 건설·공급하는 공공임대아파트로 한정하며, 공공임대주택의 관리방식에서는 혼합관리(직영과 위탁), 권역별 통합관리, 민간위탁, 자회사의 건립과 주민자치에 의한 관리방식으로 제한하여 살펴보고자 한다.

또한 공공임대주택의 전반적인 문제점과 개선율, 실무적 입장에서의 문제점과 개선율, 관리방식의 선택문제와 관리방식의 방향제시 및 효율적인 관리방식을 구축을 위한 정책적 제언을 범위로 한정하고자 한다.

2. 연구의 방법

본 연구의 방법은 문헌연구를 통해, 공공임대주택의 개념, 공공임대주택의 접근방법, 공공임대주택의 관리방식의 비교분석을 살펴보고, 선진국의 공공임대주택의 관리실태를 파악함으로써 그로부터 획득할 수 있는 정보와 국제화시대의 흐름을 알아봄으로써 세계적 추세를 반영한다. 또한 전반적인 공공임대주택의 이해차원에서 검토한 후, 우리가 알아보고자 하는 서울시의 공공임대주택을 이해하기 위한 과정으로써, 서울시의 공공임대주택의 현황, 현재 관리하고 있는 방식 즉, 위탁관리, 직영관리, 통합관리의 관리방식에 대해 현 실태를 파악한다. 또한 서울시 공공임대주택의 관리체계를 살펴보고, 현재 운영되고 있는 공공임대주택의 전반적인 문제점과 관리방식의 차이로 인해 나타나는 문제점을 파악하게 된다. 이러한 문제점의 파악은 문헌자료를 통한 기존연구의 검토 및 이론가 즉 관계기관의 공무원, 학계의 교수, 주택도시연구원 및 국토연구원과 실무자 즉 담당직원 및 관리사무소 직원 등의 면담을 통해 공공임대주택이 안고 있는 이론적 측면에서의 문제점과 실무적 측면에서의 문제점을 파악하게 된다. 이러한 파악이 끝난 후에는 그에 대한 개선점을 찾아내게 된다.

또한 관리방식의 선택문제에 있어서는 기존 연구와 더불어 현재 벌어지고 있는 국내정세를 반영하여 관리방식의 어느 방향으로 가야할 지에 대한 방향 제시와 효율적인 관리방식이 구축되기 위한 사전 준비 과정으로써 어떤 것이 요구되는지에 대한 정책적 제언으로 이 연구를 마무리하게 된다. 본 연구에서 연구의 흐름은 <그림 1-1>과 같다.



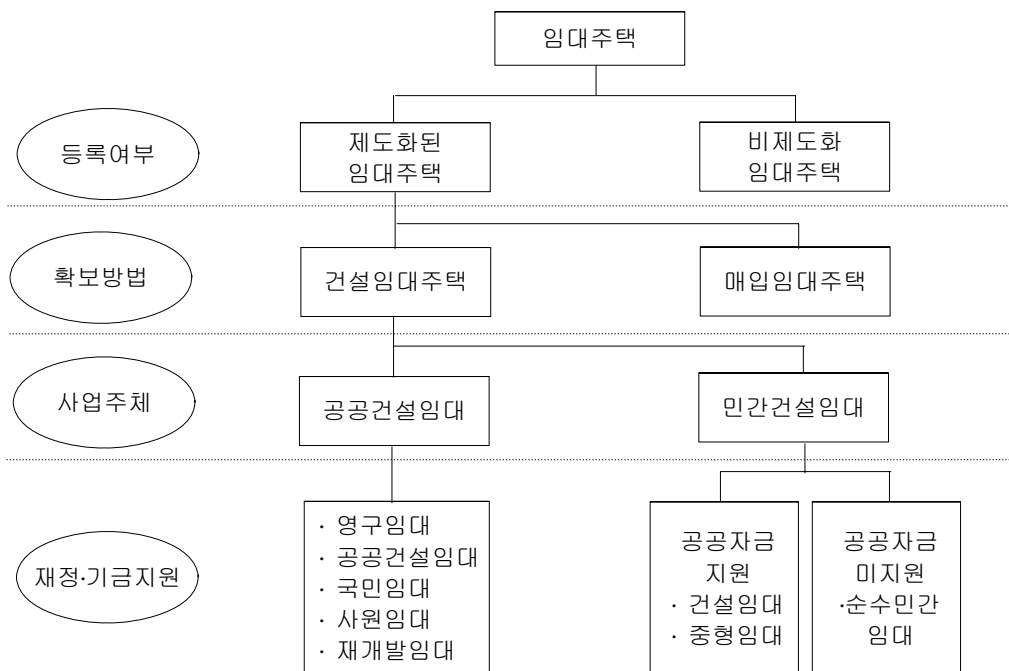
<그림 1-1> 연구의 흐름도

제2장 공공임대주택의 관리에 관한 이론적 논의

제1절 공공임대주택의 개념

1. 공공임대주택의 의의와 유형

임대주택은 등록유무에 따라 제도권 임대주택과 비제도권 임대주택으로 구분된다(윤주현외, 2002; 김근용외, 2004: 12-14.). 비제도권 임대주택은 자가 소유자가 사회적·경제적 이유에 의해 임시로 주택을 임대하는 사적임대를 말하며, 제도권 임대주택은 임대를 목적으로 일정한 제도, 즉 「임대주택법」 사업자로 등록한 임대주택사업자가 영리를 목적으로 임대하거나 공공기관이 무주택서민의 주거안정을 도모하기 위하여 공급하는 공공임대주택을 포함한다.



<그림 2-1 > 임대주택의 유형

제도권 임대주택은 취득방법에 따라 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분된다. 건설임대주택은 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택이다. 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로 2호 이상을 임대할 수 있으며 임대의무기간은 3년이다.

건설임대주택은 정부의 지원여부에 따라 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분된다. 건설임대주택은 정부로부터 재정 또는 국민주택기금을 지원 받거나 공공택지를 공급받아 건설·공급하는 임대주택을 말하며, 민간건설임대주택은 민간이 민간택지에서 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택으로 임대의무기간은 5년이다.

공공건설임대주택, 민간건설임대주택, 매입임대주택은 임대주택법에서 명시하는 바와 같이 임대보증금 및 임대료, 임대의무기간, 임차인의 자격 및 선정, 매각가격 산정기준, 기금지원 등에서 차이를 나타낸다.

<표 2-3 > 임대주택의 개념

구 분	개 념
건설임대주택	· 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부지원 여부에 따라 공공과 민간건설 임대주택으로 구분
- 공공건설 임대주택	· 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 건설·임대하는 주택 · 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설·임대하는 주택 · 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설·임대하는 주택
- 민간건설 임대주택	· 공공사업에 의하여 조성된 택지 외의 택지에 민간이 순수한 자기자금으로 건설한 임대주택
매입임대주택	· 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택(임대의무기간 3년)

공공임대주택의 개념은 공급주체에 따라 구분하기도 하고, 공공지원 여부에 따라 구분하기도 한다. 외국에서는 일반적으로 공급주체가 공공부문이면 공공임대주택으로 구분한다. 우리나라에서는 공급주체와 관계없이 재정 또는 국민주택기금이 투입되거나 공공택지에서 공급된 임대주택을 공공임대주택으로 분류한다. 이러한 구분기준에 따르면, 공공임대주택에는 공공건설임대주택과 매입임대주택이 포함된다.

<표 2-4 > 임대주택법상 임대주택의 유형

구 분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증금 및 임대료	- “표준임대보증금 및 임대료”, 지역(수도권 및 비수도권)에 따른 임대보증금 상한가 규제 등 ※민간건설중형공공임대주택(전용면적60㎡ 초과)은 임대료 제한 없음	- 제한없음	- 제한없음
임대의무기간	- 5·10·30·50년	- 5년	- 3년
임차인자격 및 선정	- 무주택 세대주	- 임대사업자가 결정 (제한없음)	- 임대사업자가 결정 (제한없음)
우선매각의무	- 입주시부터 매각시까지 무주택 세대주	- 임대사업자가 결정 (제한없음)	- 임대사업자가 결정 (제한없음)
매각가격 산정기준	- 임대주택법령의 산정 기준 ※ 민간건설중형공공임대주택은 임대사업자가 결정	- 임대사업자가 결정 (제한없음)	- 임대사업자가 결정 (제한없음)
국민주택 기금 지원여부	- 지원(세대당 55 ~ 75백만원, 중도금 8백만원) *국민임대 : 1,816-2,594백만원	- 지원없음	- 구입자금으로 호당 60백만원 지원
주택관리	- 300세대이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무관리		
특별수선 총당금	- 300세대이상, 승강기 설치, 중앙난방의 임대주택은 의무적립		

공공건설임대주택의 유형에는 영구임대주택, 50년제 공공임대주택, 5년제 공공임대주택, 사원임대주택, 재개발임대주택, 주거환경개선사업 등이 있다. 본 연구에서는 서울시 산하기관인 SH공사가 공급하는 임대아파트만을 대상으로 하였다.

<표 2-5> 임대주택법상 임대주택의 차이점

구분	사업주체	비 용 부 담	임대 기간	대상(임차인)	규모
공공 건설	- 국가, - 자자체, - 주택공사 ※ 영구 및 50년임대	- 국가·지자체 재정 (85% 이상) ※ 입주자부담 15%	영구	- 국민기초생활보장법에 의한 수급자(생보자) - 모자가정, 국가유공자 등 - 기타 청약저축가입자 ※ 주택공급에관한규칙 제31조	전 용 적 40㎡ 이하
		- '92~'93 사업분 ·재정 50% ·기금 20% ·입주자 30% - '94년 이후 ·규모별로 기금지원	50년	- 청약저축가입자 - 기타 특별공급대상자 · 국가유공자, 철거민, 장애인 등 ※ 주택공급에관한규칙 제19조	60㎡ 이하
	- 주택공사 - 지자체 ※ 국민임대	- 재정 10-40% - 주택기금 40%-50% - 사업자 10% - 임차인 10%-30%	30년	- 50㎡ 미만 : · 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득의 50%이하인 무주택 세대주 - 50㎡ ~ 60이하 : · 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득의 70%이하인 청약저 축가입자(무주택세대주) - 60㎡ 초과 : · 전년도 도시근로자 가구당 월 평균소득의 100%이하인 청약저 축가입자(무주택세대주) ※ 주택공급에관한규칙 제32조	85㎡ 이하
	- 주택공사 - 지방공사 - 민간업체 ※ 5년·10년임 대	- 규모별로 기금지원(85㎡ 이하) ·소형 : 호당최고5,500만원 ·중형 : 7,500만원 -택지는 149㎡까지 공급	5년, 10년	- 주택공급에관한규칙 청약저 축 1-2순위 해당자 (무주택세 대주)	149㎡
	- 주택공사 - 지방공사 - 민간업체 - 고용자 ※ 사원임대	- 위와 같음	5년	- 5인이상 고용사업체의무 주 택 세대주인 피고용자 ※ 근로자주택공급및관리 규 정	85㎡ 이하
민간 건설	- 민간업체	- 자체자금 및 임대보증금	5년	- 사업자 자율선정	제 한 없음
매입 임대	- 개인, 법 인	- 자체자금 및 임대보증금 ·호당 6,000만원까지 용자	3년	- 사업자 자율선정	제 한 없음

* 국민임대주택 비용부담은 지원유형별로 차이가 있음.

2. 우리나라 공공임대주택의 도입배경

우리나라의 경우 공공임대주택은 1982년 임대주택 육성방안이 마련되어 국민주택기금이 지원되면서 활성화되었고, 1984년에는 임대주택건설촉진법이 제정되면서 제도적인 장치가 마련됨에 따라 공급이 확대되었다.

그러나 공공임대주택의 연원은 1971년부터 시작되었다고 볼 수 있는데, 당시 대한주택공사는 서울시 개봉지구에 300호의 임대주택을 공급하였으며, 1975년에는 잠실 대단지 개발로 6,000호를 건설하는 등 1980년까지 총 64,947호를 건설하였다(건설교통부, 2002: 736).

우리나라 공공임대주택 정책의 핵심은 1989년에 발표된 주택200만호의 일환으로 계획된 25만호의 영구임대주택이라고 할 수 있다. 이것은 4년에 걸쳐 5조원을 지출한다는 계획이었으며, 정부의 커다란 정책변화라고 할 수 있는 것이었다. 1980년대 말 당시 극심한 부동산 투기와 주택가격 상승은 토지부문에 서 '토지공개념의 도입'과 '영구임대주택 공급정책'을 구상하는 직접적인 계기가 되었다.

1980년대 말 사회적인 문제가 되었던 주택가격 상승추세는 정부의 이러한 일련의 정책으로 1990년 하반기부터 안정세를 찾았고 공공임대주택 정책도 후퇴하기 시작하였으며, 당초 25만호를 계획했던 영구임대주택건설계획을 1991년에 19만호로 축소 조정하여 1992년 잔여분 2만호를 건설하는 것을 끝으로 추가건설을 중단하였다(한국도시연구소, 1995: 35-43).

따라서 영구임대주택은 기 계획분에 한해서만 예산지원을 하고 더 이상 추가건설은 하지 않고, 임대주택의 명칭을 영구임대주택에서 공공임대주택으로 변경하고 대신 1992년 이후 25만호의 공공주택건설계획이 수립되어 청약저축 가입자를 대상으로 하는 공공임대주택과 제조업체 근로자를 대상으로 한 사원 임대주택을 5년 임대와 50년 임대주택으로 공급하였다.

한편, IMF 이후 전·월세 난으로 고통받는 서민들에게 시중가격의 절반수준에 거주할 수 있는 국민임대주택을 확대 공급하기 위해, 2001년 8월20일에

2003년까지 국민임대주택 20만호를 건설한다는 계획을 발표하였다(건설교통부 a, 2002: 99). 이러한 계획은 저소득층의 주거안정을 위해 당초 1998년부터 2003년까지 10만호를 건설할 계획이었던 것을, 2001년 초반이후 전세가격의 급등으로 저소득층의 주거불안정이 심화되자 10만호를 추가하여 총 20만호를 건설하기로 하고 약 8조 4천억원의 자금을 재정 및 국민주택기금에서 지원하기로 한 것이다(홍동환, 2004: 7).

3. 공공임대주택관리의 필요성

많은 공공임대주택의 공급에도 불구하고 최근까지의 주택정책은 주택공급 측면만 강조할 뿐 건설 이후 주택의 성능과 기능을 유지·향상시키는 유지관리 측면은 간과하고 있는 실정이다.

건축물은 일반소비재와 달리 긴 수명을 가지고 있으며, 가격이 비싸고 내구성을 가지고 있기 때문에 오랜 기간 동안 효과적으로 사용하는 것이 중요하다. 건설이후 건물의 기능과 성능을 효율적으로 유지하기 위해서는 건물기능의 열화²⁾ 혹은 노후화에 대한 평가작업, 입주자·관리사무소 등의 관리 관련 주체의 사회적 관계, 유지관리에 소요된 제반 비용 지출 등의 다양한 관리활동이 필요하다. 이것은 유지관리 활동이 제반 관리 비용, 공동체 사회의 질서 확립, 각 관련 주체의 역할 등의 측면에서 상호 유기적으로 연결되어 수행되어야 한다는 것을 의미한다.

공공임대주택의 경우 가족생활을 위한 전용공간 이외에 부대시설 및 설비의 공동설치 등으로 인하여 공용공간이 있기 때문에 각 가족의 주택만을 관리하는 단독주택과는 다른 문제들이 발생하고 있다. 공공주택의 관리는 단지 내에서 이웃간에 서로 공동체 의식을 느끼고 자신이 사는 지역을 친근하게 느끼도록 개별적 욕구를 충족시켜 줄 수 있어야 한다.

이처럼 공동주택관리는 단순히 한 세대가 거주하는 공간이라기보다는 작은

2) 열화란 건축물의 기능 및 성능이 저하되는 현상을 말한다.

공동체 사회 측면에서 접근할 필요가 있다. 공동체 사회는 서로가 준수해야 할 질서, 의무, 권리 등이 존재하게 된다. 이것은 크게 정부 혹은 지역사회가 역할을 하여야 하는 제도적 측면, 입주자 대표회의 혹은 관리사무소 등이 수행하여야 하는 운영측면, 주민들 스스로 지켜야 하는 사회적 질서 측면 등으로 구분할 수 있다. 이들 각각의 측면은 서로 유기적인 관계 속에서 수행하여야 하는 반면, 동시에 개별적인 측면에서 접근·분석·개선 방안이 제시되어야 할 것이다.

효율적인 공동주택관리를 위해서는 기본적으로 공동주택 건설 이후의 관리 문제에 대해 건물의 기능, 관리비용, 주체들간의 역할과 사회적 연결관계 등을 조속히 정립할 수 있도록 정부의 역할이 필요하다. 그러나 실제적으로 공동주택관리 관련주체들간의 사회적 연결관계 문제는 민간부문에 해당되기 때문에 정부의 역할은 제한적일 수밖에 없다. 따라서 정부는 공동주택관리 관련 주체들이 자치적이고 자율적으로 움직일 수 있는 제반여건을 형성하고 실천하도록 한 연후에 민간의 자율적인 관리가 이루어지도록 하는 여건조성의 마련이 필요하다.

4. 공공임대주택의 비교

1) 공공임대주택의 법적근거

공공임대주택은 종류에 따라 기본적인 법적 근거가 다르고, 그 하부규정이 나 지침도 다양하게 나누기 때문에 공급 및 관리에 있어서 여러 가지 복잡성을 유발하고 있다. 가장 큰 차이점은 거주기간에 대한 규정이며, 이에 따라 재계약 과정에서 여러 문제가 파생되고 있다. 대표적인 문제가 영구임대 주택입주자 중 수급권 제외로 인하여 입주자격을 상실한 세대의 계속 거주문제였는데, 서울시에서는 영구임대주택운영및관리규칙을 2004년 9월 6일자로 개정하여 임대보증금과 임대료를 증액하는 조건으로 8,500여 세대를 구제한 바 있다.

거주기간과 관련해서 나타나는 또 다른 문제는 최근의 집값 상승에 따라 일

부지역에서 간헐적으로 나타나는 공공임대주택의 분양전환요구이다.

그러나 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설되는 공공임대주택은 임대주택법에 의한 임대의무기간의 최소 30년 이상으로 규정되어 있어 법제도적으로 불가능할 뿐만 아니라 특히, 서울의 경우 공공임대주택 재고물량이 부족한 상태에서 택지 또한 고갈된 상태이기 때문에 주택정책상으로도 수용하기가 어려운 문제이다.

이와 같은 문제를 해결하기 위해서는 임대주택법 제12조(임대주택의 매각 제한 등)에 임대주택별로 상세하게 나뉘어져 있는 임대의무기간을 임대차 계약서상에 명료하게 표시함은 물론 자세한 홍보가 필요하다.

<표 2-6> 공공임대주택의 종류별 법적근거

종류별	내용
영구임대(전용7-12평)	- 주택공급에관한규칙 제31조 (건설교통부령 제137호 : 1998. 6. 15) - 서울특별시 영구임대주택운영 및 관리규칙 (서울시 훈령 제3295호 : 2003.2.15 개정)
공공임대(전용 25.7평이하)	- 임대주택법시행령 제2조 제1호 - 공공임대주택건설 및 관리지침 (건설교통부 주정 30400-1097호 : 1994. 6.3 개정) - 주택공급에관한규칙 제19조
재개발임대(전용18평이하)	- 도시및주거환경정비법시행령 제54조제2항관련별표3 - 서울특별시도시및주거환경정비조례 제32조
주거환경임대(전용18평이하)	- 도시및주거환경정비법시행령 제54조제1항관련별표2 - 주거환경개선사업 주택 및 시설공급기준 - 서울시도시및주거환경정비조례 제29조
국민임대(25.7평이하)	- 임대주택법시행령 제2조제1호(공공건설임대주택중 국가 또는 지자체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택) - 주택공급에관한규칙 제32조
다가구주택	- 다가구주택 매입보수 임대공급 및 관리계획 (서울시 주기58500-3171 : 2002. 10. 8)

※ 자료 : SH공사, 2006: 96.

2) 공공임대주택의 건설재원

임대주택법 제5조(임대주택의 건설재원)에 의하면 건설교통부장관은 임대주택의 원활한 건설을 촉진하기 위하여 국민주택기금 등 대통령령이 정하는 재원을 임대주택의 건설에 우선 사용할 수 있도록 하고 있으며, 장기 저리로 융자토록 규정하고 있다.

<표 2-7> 건설재원

종류별	내용	
영구임대(전용7-12평)	<ul style="list-style-type: none"> - 국고보조금 85% - 입주자부담 15% ※ '92 주택건설종합계획(건교부)에서 영구임대주택 건설사업완료 	
공공임대(전용 25.7평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - '93년까지 · 국고 보조금 50% · 국민주택기금 20% · 입주자 부담 30% 	<ul style="list-style-type: none"> - '94년이후 · 국민주택기금(2-3.5천만원/호) · 임대보증금 20% · 시보조금(부족재원) ※ 시에서 보조금 일정액 지원후 중단으로 공사 부담
재개발임대(전용18평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - 전액 서울시 재원으로 매입(서울특별시 도시재개발사업조례 제20조) ※공사에 위탁관리 	
주거환경임대(전용18평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - '93년까지 · 국고 보조금 50% · 국민주택기금 20% · 입주자 부담 30% 	<ul style="list-style-type: none"> - '94년이후 · 국민주택기금(2-3.5천만원/호) · 임대보증금 20% · 시보조금(부족재원) ※ 시에서 보조금 일정액 지원후 중단으로 공사 부담
국민임대(25.7평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택기금 40% - 국고 보조금 30% ※ 국고보조금(정부재정) 및 입주자 부담은 평형별로 부담 ※ '04년 국고보조 : 평당 3,470천원 기준, 호당 6,940-19,430천원 ※ 국민주택기금 : 호당 18,160-25,940천원(연3%) 	
다가구주택	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택기금 12% - 서울시 부담 29% ※ 총소요액에서 국민주택기금 및 임대보증금을 제외한 금액을 서울시, 공사가 각각 50%씩 부담 	

※ 자료 : SH공사, 2006: 97.

여기서 대통령령이 정하는 재원은 정부의 출연금, 제2종 국민주택채권의 발행으로 조성된 자금, 복권및복권기금법 제23조제1항의 규정에 의하여 배분된 수익금을 말한다. 임대주택건설에 장기저리로 용자되는 국민주택기금의 이자율과 상환기간은 건설교통부장관이 재정경제부장관 및 기획예산처장관과 협의하여 정하고 있다.

이에 따라 공공임대주택 종류별로 입주자 부담금이 달라질 수밖에 없는데 가장 부담이 적은 영구임대주택이 전체 입주금의 15%이고, 기타 임대주택은 20-30% 수준에서 결정되고 있다.

정부의 공공임대주택 건설에 대한 자금지원에 있어서 한 가지 특이 사항은 1994년 이후 중단된 국고보조금 지원을 1998년부터 건설하기 시작한 국민임대주택에 30%씩 지원하고 있다는 점이며, 서민용 주택공급확대에 계속 정책적인 지원을 할 계획임을 암시하고 있다.

3) 공공임대주택의 주거비용

공공임대주택의 임대보증금과 임대료는 건설교통부 고시에 의하여 결정된다. 영구임대주택은 m²당 일정금액으로 정해지는 반면 다른 공공임대주택은 유형별로 다소 차이가 있으나, 토지매입비와 표준건축비로 구성되는 건설원가에 원동하여 산정하고 있다.

일반적으로 거주비용 수준이 낮을수록 소형평형이 단지 전체 세대의 주종을 이루게 되고, 생활이 열악한 계층의 입주민들로 구성되기 때문에 주택관리에 있어 상대적으로 많은 어려움이 따르게 되고 좀더 세심한 배려가 필요하다. 특히 영구임대주택의 경우 입주민의 대다수가 국민기초생활보장법상 수급권자, 장애인, 모자가정, 소년소녀가장, 독거노인 등이기 때문에 관리비를 일부 보조해야함은 물론 임대료 체납 등의 관리에 있어서 별도의 대책이 필요하다. 영구임대주택의 동일평형대 거주비용 수준은 다른 공공임대주택에 비해 임대보증금은 20% 내외이며 임대료는 40%정도로 파악되고 있다.

<표 2-8> 주택유형별 거주비용 비교

구분	영구임대주택		공공임대주택		재개발임대주택	
	임대보증금	임대료	임대보증금	임대료	임대보증금	임대료
14평형	1,910천원	45,300원	8,200천원	98,250원	12,255천원	123,300원

※ 자료 : SH 공사 고객지원본부 주택관리팀 내부자료; 한재천, 2006: 9

4) 공공임대주택의 입주자격

모든 공공임대주택에 있어서 가장 기본적으로 갖추어야 할 입주자격은 무주택세대주이어야 한다는 점이다. 주택공급에관한규칙 제2조(정의)에 의하면 세대주 본인을 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하지 말아야 하며, 세대주와 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원까지 포함하는 매우 엄격한 요건이다.

이러한 기본요건외에 공공임대주택 종류별로 주된 입주자격이 각기 다르다. 영구임대주택은 수급권자, 저소득층, 국가유공자, 소년소녀가장, 장애인, 독거노인 등 저소득 계층이 최우선 자격을 갖는 반면, 공공·재개발·주거환경임대주택은 당해지구 철거세입자에 우선순위를 주고 있는데, 최근에는 시대상황을 반영하여 북한이탈주민의 거주비율이 높아지고 있다.

한편, 국민임대주택과 다가구주택은 입주자격의 우선순위를 결정함에 있어서 상대적으로 소득수준에 많은 비중을 두고 있다.

<표 2-9> 입주자격

종류별	내용
영구임대 (전용7-12평)	<ul style="list-style-type: none"> - 국민기초생활보장법의 수급권자 - 저소득국가유공자 - 일군위안부 - 저소득 모자가정 또는 부자가정 - 북한이탈주민 - 장애인 - 65세 이상 직계존속을 부양하는 자로서 수급권자 선정기준의 소득평가액 이하인자 - 시장이 인정하는 자 - 청약저축가입자 ※ 입주자격이 상실된 자가 계속 거주를 희망하는 경우 재계약 거주가능 (서울특별시 영구임대주택운영및관리규칙(개정 '04.9.6) 적용)
공공임대 (전용 25.7평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - 택지개발철거세입자 - 도시계획철거세입자 - 임시이주자 - 시의 승인을 받은 기타 공급대상자(저소득 국가유공자, 북한이탈주민 등) - 청약저축가입자
재개발임대 (전용18평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - 당해(타) 재개발사업지구 철거세입자 - 북한이탈주민 - 시장이 정한 처분방법에 따라 선정된 자 - 청약저축가입자(일반공급 등) - 영구임대주택입주대상자격을 가진자(일반공급 등)
주거환경임대 (전용18평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - 1순위 : 당해주거환경개선사업지구 세입자 - 2순위 : 다른주거환경개선사업지구 세입자 - 3순위 : 청약저축가입자(일반공급 등)
국민임대 (25.7평이하)	<ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 50㎡ 미만 <ul style="list-style-type: none"> · 무주택세대주로서 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%미만(2004년 기준 1,556,680원)인자(경쟁시 아래순서에 의함) <ul style="list-style-type: none"> 1순위 : 당해 주택건설지역(자치구) 거주자 2순위 : 인접주택지역(자치구)에 거주자 3순위 : 제1,2순위에 해당하지 않는 자 - 전용면적 50㎡ 이상 60㎡ 이하 <ul style="list-style-type: none"> · 최초 입주자모집공고일 현재 청약저축에 가입한 무주택세대주로서 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70%미만('04년기준 2,179,350원)인자 <ul style="list-style-type: none"> 1순위 : 청약저축 24회이상 2순위 : 청약저축 6회이상 3순위 : 제1, 2순위에 해당하지 않는 자 - 전용면적 60㎡초과는 소득의 100%이하('04년 기준 3,113,360원)인 자 <ul style="list-style-type: none"> 1순위 : 청약저축 24회이상 2순위 : 청약저축 6회이상 3순위 : 제1,2순위에 해당하지 않는 자 ※ 특별공급대상자 <ul style="list-style-type: none"> · 공공사업으로 인하여 철거되는 주택의 소유자 및 세입자 · 재해로 인하여 철거되는 주택의 철거소유자 및 세입자 · 중대한 하자로 인하여 이주 및 철거가 필요한 주택의 소유자 및 세입자 ※ 자치구 주민에게 우선공급 가능 (50㎡ 이상 60㎡ 미만, 60㎡ 초과)
다가구주택	<ul style="list-style-type: none"> - 수급권자, 차상위계층, 저소득 틈새 계층 - 무주택 세대주

제2절 공공임대주택관리의 접근방법

임대주택관리란 “사회적 목적을 실현하기 위해 공급된 임대주택을 경영적으로 관리하는 것” 즉, “임대주택의 기능유지를 위한 물적인 유지관리와 경제적 유지관리 또는 커뮤니티 조성까지 포함”하는 것(문영기외, 1999: 21-22)으로 임대주택 및 시설물의 유지·수선·개량, 경영, 커뮤니티 조성 및 공동생활관리를 의미한다(SH공사, 2003: 183).

임대주택관리의 이론적 논의는 주택관리개념에 대한 인지적 차원과 사회문제로서의 주택문제에 대한 사회정책적 차원에서 이루어져야 한다. 전자는 주택관리의 개념적 범주를 어떻게 인지하느냐 하는 것으로 관점에 따라서는 주택관리연구와 실무관리의 초점과 범위에서 많은 차이를 보여준다. 후자는 주택이라는 기초적 재화에 대하여 정부가 시장에 개입하는 것이 바람직한가 하는 정책적 개입행위의 효율성에 관한 것이다.

주택관리 문제에 대한 인지적 접근법과 정책적 접근법은 이론가와 주택사업자 그리고 정치행정가 등 관련 주체들의 태도와 행위에 따라 상이하게 나타나고 있다.

1. 인지론적 접근법

1) 건축학적 접근

건축학적 접근법은 건축과정에 초점을 두어 주택공급업자가 주택을 건설하여 입주자에게 양도하면 주택공급업자의 일은 끝나는 것이 아니라 주택사업의 범위를 건설하여 양도 후 사후 서비스까지를 포함하는 행위로 이해하여 일정기간의 주택관리행위까지를 주택사업으로 파악한다. 즉, 주택사업을 택지개발단계, 주택건설단계, 주택공급단계, 주택관리단계의 4단계로 이루어지는 활동(문영기외, 1999: 23)으로 보기 때문에 이 관점에 의하면 임대사업자의 관리행

위는 어디까지나 건축후에 일시적인 사후서비스 행위일뿐이고 지속적인 관리행위로 볼 수 없기 때문에 임대사업자의 관리행위를 논의하는데 한계가 있다고 할 수 있다.

2) 경제적 접근

경제적 접근법은 주택관리를 소유권의 이익을 극대화하는 행위로 이해함으로써 관리인은 임대용 부동산을 관리로 최고의 순이익을 올린다는 것이 주안점으로 임대주택시장이 발달하지 않은 우리나라의 경우는 수용하기 어려운 면이 있다. 임대주택관리도 이러한 접근법을 고려하지 않을 수는 없으며, 이 관점에 의하면 공공임대주택 관리도 이익의 극대화 측면에서 고려되어야 하며 적어도 사회정책적 목적을 고려한 최소한의 경제적 수익성의 확보가 전제되어야 한다.

3) 법률적 접근

법률적 접근은 관리행위의 법률적 해석이 '대리행위'에 해당하고 우리나라 민법 제118조에 의하면 대리인이 할 수 있는 법률행위를 '보존행위'와 물건의 성질을 변경하지 않는 범위안에서 '이용 또는 개량하는 행위'라 규정하고 있다. 이 개념을 부동산 관리에 도입하면 "해당 부동산을 보존하여 성질을 변경하지 않는 범위 내에서 경제적 효용성을 향상시킬 수 있도록 이용하고 개량하는(문명기외, 1999: 24) 것이다.

따라서 법률적 관점에서의 주택관리란 주택사업자의 주택시설물에 대한 보존·이용·개량 행위로서 법률적·경제적·기술적 측면의 내용을 모두 포함하고 있다고 할 수 있다. 이러한 관점을 임대주택사업에 적용하면 주택소유자로서의 임대행위와 주택소유자로부터 부여받은 대리행위로서 주택관리행위로 나누어 볼 수 있으며 관리주체의 관리행위를 법률적 테두리 안에서 이해하고 있다. 한편 우리나라의 경우 관리주체가 관리해야할 구체적인 내용은 주택법령에 규정되어 있다.

4) 부동산학적 접근

부동산학적 접근은 부동산관리활동을 보존·이용·개량활동의 총칭으로서 부동산처분 활동에 대한 상대적 활동으로 파악하여 '부동산관리는 부동산의 경제적·법률적·기술적 측면에서 접근하여 부동산의 보존·이용·개량의 개념을 적용하여 이해하여야 한다. 이러한 관점에서 주택관리를 설명하면 경제적 관리는 경제적 보존·이용·개량행위가 되고, 법률적 관리는 법률적 보존·이용·개량행위가 되며, 기술적 관리는 기술적 보존·이용·개량 행위가 된다고 볼 수 있다. 이러한 견해를 임대주택 관리에 적용하면 운영 및 경영관리, 시설물 유지관리 등 관리대상 위주의 물적 접근법이라 할 수 있다.

5) 주거학적 접근

주거학적 접근법은 주거관리를 '주거환경이 구비하고 있는 물적조건을 유지·보전함과 동시에 그 주거환경속에서 전개되는 주생활의 인적·사회적·조건을 창조하고 정비하는 연속적 행위의 총체'로 정의하고 있다. 이 견해에 의하면 주거관리를 가정관리와 비슷한 개념으로 이해할 수 있으며 주택관리 개념을 단순히 주택이라는 재화의 물적인 관리에서 '주거의 관리'라는 개념으로 확대하여 이해함으로써 인간의 주거생활을 중시한다는 점에 특징이 있다.

이러한 관점에서 보면 임대주택 관리는 단순한 주택관리의 측면을 넘어 입주주민의 주거복지를 증진시키는 커뮤니티 관리까지 관리영역이 확장된다고 할 수 있고 오늘날의 임대주택 관리방향을 제시하고 있다고 할 수 있으나 문제는 임대주택 관리의 주거학적 관점에 대한 구체적 내용이 무엇이냐에 대해서는 관리주체들의 인지태도, 가치관 및 가용재원 등에 따라 달라질 것이다.

2. 사회정책론적 접근법

주택은 국민의 일상적 삶을 영위하는 기초적 재화이나 상당한 자산가치로 인하여 민간주택 시장만으로는 저소득층에게 구매 가능한 저렴한 주택을 충분히 공급한다는 것은 불가능하다. 따라서 저소득층의 주거안정을 위하여 사회정책적 측면에서 공공부문의 개입은 불가피하다 할 것이다. 다만, 자유경제체제 신봉자들은 원칙적으로 주택시장에 국가의 개입을 반대하고 시장실패 등 최소한의 경우에만 개입해야 한다고 주장하는 반면 사회복지주의자들은 국가가 적극적으로 공공주택의 공급에 개입하여야 한다고 주장하는 차이가 있다.

임대주택도 사회복지 등의 이유로 국가가 개입하는 형태로 간주하고 공공주택에 대한 국가 개입과 관련된 사회정책적 차원에서 살펴보고자 한다.

1) 시장중심 접근법

시장중심 접근법은 기본적으로 주택분야에 대한 국가의 직접적 개입을 반대하고 국가의 역할을 최소화하는데 그 초점이 있다(SH공사, 2001: 138-139). 이 견해에 따르면 사회정책으로서의 주택정책을 공공정책의 한계적인 역할로 보아 제한적으로 시장이 실패할 경우에 한해 간접적인 통제가 필요하다고 보며 주택서비스의 효율적인 공급을 위해서는 제한적으로 보조금 지급이나 주택용자가 바람직하다고 주장하고 있다. 또한 그들은 경제적 측면 뿐만 아니라 이념적 차원에서도 사회복지정책 접근법을 비판하는데 그 이유는 공공주택의 건설, 공급이 기존의 불량주택 재고를 대체하는 경우가 많아 전체 주택재고량 증가에 크게 기여하지 못하며 정부보조에 의한 공공주택의 확대는 민간주택시장에 영향을 미쳐 민간주택의 임대료를 낮출 수 있기 때문에 장기적으로는 주택건설의 위축을 가져온다고 비판적으로 보고 있다.

이 관점에 의하면 공공주택은 민간주택에 비하여 일반적인 주택 매력요인들과 관련된 입주민의 선호도를 제대로 반영하지 못한다고 보아 임대주택에 대한 공공성과 공적관리를 배제하고 있다고 할 수 있다.

2) 사회복지 접근법

사회복지 접근법은 주택시장에 국가의 개입을 적극 주장한다(SH공사, 2001: 140-141). 이 견해에 따르면 주택을 이윤추구의 상품이 아니라 인간의 기본적인 인간다운 생활을 위한 필수품으로서 인간의 권리로 파악하고 있다. 이들은 시장기능의 실패에서 출발하며 국가의 개입이 반드시 효율성을 저해하는 것은 아니고 오히려 왜곡된 시장질서를 재편하는 효과가 있다고 한다. 즉, 공공주택은 민간주택 시장에서 일반소비자와 구별되는 다른 소비자 계층으로서 저소득층에게는 유일한 주택생산 공급방식이라고 주장한다.

이 관점에 의하면 주택 문제의 본질을 자본주의적 생산관계에서 비롯된 체제적 문제로 인식하여 근본적인 해결은 체제 변혁이지만 현실적이고 단기적인 계획으로서 국가의 개입을 통한 공공주택 확대정책에 그 당위성이 있으며 임대주택에 대한 공공성과 공적관리를 적극 요구하고 있다고 할 수 있다.

3) 환경관리적 접근법

이 접근법은 주택문제에 대한 역사적 발달과정에 주목하여 주택의 사회현상과 사회정책적 노력과의 관계를 밝히는데 있으며(SH공사, 2003: 188-189), 영국의 경우 주택문제에 대한 초기 개입은 환경위생의 위협으로 인하여 사회적 노동력과 생산성을 저하시킴에 따라 이를 개선하기 위한 사회정책적 노력이 강조되었다.

이러한 견해는 삶의 질 향상을 위한 주거환경개선으로 이어졌으며 주택문제에 대한 환경관리의 역할에 대하여 영국, 미국, 일본 등 많은 국가에서 강조되어 왔다. 우리나라의 경우도 불량주택 재개발, 주거환경개선사업 등의 도시계획사업을 통하여 기존의 불량주택을 철거하고 공공임대주택을 건립하여 관리하고 있다.

3. 접근방법의 종합적 관점

오늘날의 임대주택의 관리는 저소득층의 주거수준 향상과 주거환경개선을 통한 사회정책적 과제라는 점을 기초로 하면서 동시에 임대주택관리체계의 합리성을 위하여 기능유지를 위한 물적인 유지관리, 경제적 유지관리 및 커뮤니티 조성과 공동생활 관리라는 복합적 관점에서 종합적으로 접근하는 것이 바람직하다고 할 수 있다(SH공사, 2003: 189).

즉, 공공임대주택의 관리는 통상적인 시설물 유지관리의 차원을 넘어서 저소득층을 중심으로한 주거복지정책을 실현하는 중요한 요소가 된다는 점을 인식하여야 한다는 것으로 이러한 정책적 과제를 통해서 단순히 저가 주택의 공급만이 아닌 쾌적한 주거환경의 제공과 건전한 자립기반의 조성을 통하여 입주주민이 생산적 활동에 적극 참여하고 생활향상을 이룩할 수 있도록 지속적인 배려와 관심을 기울여야 할 것으로 보여진다.

이상과 같이 공공임대주택의 관리는 여러 측면의 이해가 요구되는 복합적으로 이루어지는 행위로서 물리적·기술적 관리뿐만 아니라 경제적·법률적 관리외에 공동생활 관리까지를 포함하는 포괄적인 이해가 요구된다 하겠다. 중요한 것은 이러한 복합적인 관점의 종합적 접근은 공공임대주택 관리활동의 체계적인 이해를 필요로 한다는 것이다.

제3절 공공임대주택 관리방식

1. 주택관리방식의 유형

주택관리는 입주자가 사용하는 경우와 임대하는 경우에 따라 약간의 차이가 있으나 주거생활을 쾌적하게 하려는 점에서 같다고 할 수 있다. 주택관리방식은 건물과 마찬가지로 직영관리, 위탁관리, 혼합관리의 세 가지 관리방식으로 나누어 볼 수 있다.

직영관리방식은 소유자가 직접관리하는 방식을 취하는 것을 말한다. 직영관리를 직접관리, 자영관리, 자치관리라고도 하며, 직영관리는 작게는 자용의 건물이나 크게는 자가의 빌딩을 직접관리하든가 또는 타인에게 임대한 토지나 건물 및 기타 시설물 등을 소유자 및 소유단체가 직접관리하는 행위 등을 포함하여 말한다. 위탁관리방식은 외주관리라고도 하며, 소유자 등이 직접관리하지 않고 전문 관리업자에게 위탁하는 관리이다. 위탁관리는 수탁관리업자가 하는데, 우리는 공동주택관리를 전문으로 하는 관리업을 제도적으로 보장해 주고 있다. 혼합관리방식은 직영관리와 위탁관리의 혼합형태로 양자의 장점부분만 선택하여 관리하는 방식이다. 대부분은 혼합관리를 선택하는 경우에는 물리적·기술적 관리인 청소업무, 설비업무 등은 위탁관리하고, 경제적 관리나 법적관리 등은 자치 관리하는 방식을 택하고 있다.

우리나라의 경우 공동주택의 관리방식은 분양주택과 임대주택으로 구분하여, 입주자는 주택법 제43조제1항의 규정에 해당하는 공동주택을 동법 제4항의 규정에 의하여 자치관리하거나 동법 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하여야 한다(주택법 제43조). 임대주택의 경우에는 일정규모이상의 임대주택에 대해 주택관리업자에게 위탁관리하는 것을 원칙으로 하며, 다만 국가, 지자체, 주택공사 또는 지방공사의 경우에는 자체 직영관리를 할 수 있도록 규정하고 있다(임대주택법 제17조).

1) 직영관리

직영관리라 함은 임대주택의 소유권을 가진 기관(혹은 지방정부일 경우에는 그 산하기관)이 자체적으로 직접관리하는 것을 말한다. 즉, 임대주택 소유기관이 임대사업자업무 및 시설관리업무의 주체가 되는 것이다. 다음 <표 2-8>은 직영관리의 장·단점을 나타낸 것이다.

<표 2-10> 직영관리의 장·단점

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> - 민간위탁이나 계약제 임명방식에 비해 상대적으로 공공성 확보가 용이함.(특히 공공임대주택의 불법 전대·전매를 감시·방지하는데 엄격함과 객관성을 유지함) - 소유자가 자산관리의 차원에서 직접 관리업무를 처리하므로 인접 사업분야와 연계하여 종합적인 판단아래 사업수행이 이루어짐 - 다양하고 급변하는 고객들의 행정서비스에 대한 요구를 반영할 수 있음 - 사업과 관리요원에 대한 직접적인 지휘통제가 용이함 - 시설물의 내구성이 향상되고 자산가치의 감모율이 낮아져 장기유지가 가능함 - 소유주체가 직접 제공하기 때문에 서비스 제공비용(관리비 등)을 낮게 유지할 수 있음 - 수익성에 연연한 사업 중단을 회피할 수 있기 때문에 지속적이고 안정적인 서비스 공급이 가능함 - 민원발생시에도 즉각 대처가 가능하고 각종 보안사고 예방에 유리함 - 자금조달이 용이함 	<ul style="list-style-type: none"> - 효율성을 극대화시키려는 동기부여가 되지 않으며, 인건비가 필요 이상 상승하는 등 관리비용의 증대를 가져옴.연공서열형의 급여체제에서는 노령의 고액급여자가 많게 되어 관리인건비가 현저히 상승함. 반면에 위탁관리는 수탁업자는 경쟁업자 때문에 항상 총관리비의 평준화를 도모하게 되어 인건비를 절약하므로 인건비 비용이 상대적으로 작아지며 주민의 관리비 부담을 줄일수 있음. - 지방자치단체의 직접적인 통제를 받기 때문에 자주적이고 탄력적인 조직운영에 장애를 받게 됨 - 지방자치단체의 직접적인 통제와 정치적인 고려가 비효율성의 원인으로 작용할 소지가 큼 - 상대적으로 잦은 인사이동으로 전문성과 계속성 확보가 어려움 - 관리사무소장의 잦은 교체로 책임경영의식이 희박함 - 탄력적인 업무수행이나 적극적 대외활동이 어려움 - 관리를 둘러싼 임대사업자와 입주자간의 분쟁과 관리원들의 회계부정의 우려가 있음 - 사용자와 관리원 노동조합간에 노사문제가 발생할 소지가 많음. 임금협상 등이 잘 안될때는 노사관계가 원만치 않은 문제점이 발생할 수 있음.

2) 위탁관리

위탁관리방식은 관리내용의 전부 또는 일부를 타인에게 위탁하여 관리하게 하는 방식이다. 이 위탁관리방식은 단순히 경제적 이익의 관점에서 뿐만 아니라, 사회적 추세로서 점차 증가하는 경향이 있다. 위탁관리는 직영관리에 비하여 다음 <표 2-9>와 같은 장·단점을 가지고 있다.

<표 2-11> 위탁관리의 장·단점

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> - 전문 관리업자와의 계약으로 서비스 비용을 감소시키거나 관리서비스의 질을 높일 수 있다. 관리업자는 다른 업체들과의 경쟁을 통해 원가절감과 서비스 질의 향상에 노력하기 때문에 직영관리에 비해 상대적으로 경비가 적게 들고, 그 관리비가 안정적임 - 소유자는 본업에 전념할 수 있다. SH 공사의 경우, 임대사업자로서의 고유업무에만 전념할 수 있음. - 전문기술을 가진 인력이 필요에 따라 고용할 수 있다. 급여의 제한이나 주민에 대한 서비스 수준의 저하없이 이루어 질 수 있음. - 임대사업자의 노사문제에 대한 어려움을 해소 할 수 있다. 주요사업 및 관리운영에 대한 변경도 관리원의 해고나 협상 없이도 조정될 수 있음. - 일정 규모의 관리량을 위탁함으로써 규모의 경제를 실현할 수 있음. - 시간에 따른 조지규모의 팽창을 방지할 수 있음. - 결과중심적 성과관리가 가능하다. 관리원의 업무성과를 보수와 승진에 반영하기 때문에 서비스의 질을 높일 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> - 신뢰할 수 없는 관리업자를 만날 수 있다. 우리의 경우 주택 건물관리업의 역사가 일천하고 자본이 영세하여 뛰어난 기술과 경험을 지닌 회사는 적은 편임. - 계약자의 이윤과 계약 감독의 비용이 더 많이 들 수 있음. - 관리업자의 이윤동기가 서비스의 질을 감소시키는 비용절약방식을 선택할 가능성이 있으며, 계약을 둘러싼 부정행위 또는 불공정행위(뇌물, 상납, 보답 등)의 우려가 있음. - 서비스 제공이 회사의 부도·퇴출·파업, 혹은 태업 등에 의해 중단될 수 있음. - 원하는 서비스에 대한 명확한 내용을 계약 사항에 명문화하는데 한계가 있으며, 계약조건의 준수에 대한 엄격한 감독이 필요함. - 고용의 기회균등이나 장애인고용 촉진 등과 같은 사회정책의 목적을 해칠 수 있음. - 일단 관리계약이 성사되면 거의 자동적으로 갱신이 되어서 경쟁을 제한하게 됨. - 관리원의 신용, 기술수준이 낮아질 가능성이 있음. 주택관리업자는 계약금액 범위 내에서 관리해야 하기 때문에, 급격한 물가의 상승, 임금의 상승 등으로 인하여 지출이 커져, 회사는 이에 대응하기 위하여 전문기술수준이 높거나 유능한 종업원을 계속 고용할 수 없는 경우도 있음.

그 이유는 1970년대 이후 대도시에 급격히 늘어난 공동주택의 집합화·고층화에도 불구하고, 그에 관련된 관리의 부실로 급속한 내용년수의 감소 등 사회문제가 발생했기 때문이다.

이와 같은 현상은 관리에 대한 전문지식의 필요성 제기와 함께 위탁관리업의 법제도적인 보장으로까지 발전하게 되었다.

최근의 주택은 설비가 복잡하고 전문화·고급화되어 고도의 관리기술과 자격이 필요하게 되었다. 이에 대한 주택관리업무도 현저히 전문화 경향을 띠게 되었고, 소유자들도 위탁하는 경향이 두드러지게 되었다. 위탁관리방식이 시대의 요구에 적합하고 많이 채택되는 경향은 역시 많은 합리성과 장점을 갖고 있기 때문이다.

3) 혼합관리

위탁관리는 위탁의 범위에 따라 다시 부분위탁과 전부위탁으로 나누어 볼 수 있다. 임대주택관리에 있어 부분위탁은 임대사업자 업무는 소유주체가 직접수행하고 주요 시설관리업무만을 위탁하는 경우를 뜻한다. 반면 전부위탁 관리는 시설관리 업무 뿐만 아니라, 임대사업자 업무까지도 위탁하는 방법이다.

이러한 부분위탁의 주요내용은 경비(용역원), 청소, 소독 등 개별 업무 별 위탁이다. 현재 SH공사에서 직영관리하고 있는 157개 단지의 경우에 있어서도 이와 같은 부분위탁관리가 이루어지고 있다. 이 경우 공사직원은 1-3인이 배치되고 임대차계약, 해지 등 임대사업자 업무와 공동주택단지의 통상적 유지관리, 노후시설물 개량공사 등의 업무를 담당한다.

일반적으로 분양아파트의 경우에는 건설업체가 의무관리 기간부터 위탁관리 업체에게 위탁하고 있으며 의무관리기간이 종료되어도 종전의 위탁관리업체가 계속 관리업무를 수행하도록 하는 경우가 대부분이다. 분양아파트의 경우는 대부분 실제 거주자가 소유자이기 때문에 임대주택에서 발생하는 임대사업자 업무는 발생하지 않는다.

임대아파트 가운데 SH공사가 서울시로부터 수탁받아 관리하고 있는 재개발 임대아파트의 경우, 그 일부인 92개 단지(2006. 7.1 현재)를 다시 주택관리업체에게 다시 재위탁하고 있으나, 이 경우에도 임대사업자의 업무범위에 속하는 주택의 하자관리·시설물 보수, 재계약업무는 본사에서 직접처리하고 있으므로 아직 전부위탁이라기 보다는 부분위탁이라 할 수 있다. 다음 <표 2-10>은 혼합관리의 장·단점을 나타낸 것이다.

<표 2-12> 혼합관리의 장·단점

장점	단점
<ul style="list-style-type: none"> - 임대사업자(소유자)의 관리업무에 대한 지도력을 유지하면서 위탁관리의 이점을 활용할 수 있다. 부분적 위탁관리는 소유자의 핵심적 업무를 제외한 나머지 업무를 외주에 의존함으로써 주택관리의 주체성을 약화시키지 않고 위탁관리의 이점을 향유할 수 있음. - 비핵심업무와 비강점업무를 민간위탁할 수 있기 때문에 조직의 인력과 사업운영의 내부 경영효율성을 높일 수 있다. 예를 들어 설비관리는 직영관리를 하는데 별 문제가 없는데, 보안관리와 청소관리에 좋은 책임자가 없고 일손도 부족해 곤란하다면, 이 보안업무와 청소업무를 위탁관리함으로써 인력과 사업의 효율적 운영이 가능함 - 직영관리에서 위탁관리방식으로 전환할 때 유리한 방식이다. 일시에 직영관리에서 위탁관리로 전환하면, 직원의 반발과 주민과의 마찰이 있을 수 있다. 위탁가능한 분야부터 위탁하고 그 성과를 평가하면서 점진적으로 수행하는 것이 바람직함. 	<ul style="list-style-type: none"> - 책임소재가 불명확하고, 전문업자를 충분히 활용하기 어렵다. 혼합관리에서 관리의 전반적 책임은 위탁자인 소유자에게 있으므로, 부분적으로 수탁받은 업자는 부분만을 관리하게 되므로 이익이 나는 만큼만 힘을 기울이고, 책임을 지려하지 않을 가능성이 있음. - 직영관리 직원과 위탁관리 고용원간의 원만한 유대관계를 유지하기가 어렵다. 관리종업원 전원의 통일성과 일체성 확보에 어려움이 많음. - 관리운영의 성과가 나쁘면 양 방식의 결점만 노출되는 수가 있음.

2. 주택관리방식의 선택문제

주택관리방식을 선택할 때에는 관리방식별 장·단점을 비교 검토한 후, 관리할 주택의 성격 및 규모에 가장 적합한 방식을 채택하여야 한다.

첫째, 직영관리는 공신력과 공익성이 강하게 요구되고 영리성이 없으면서 국가적 통일성이 요구되는 경우에 적합하다.

둘째, 위탁관리는 우수한 주택관리업체가 다수이고 경쟁이 가능한 경우로 서비스 내용이 구체적이고 명확하면서 전문성을 필요로 하는 동시에 소비자인 입주자에게 보다 많은 선택권을 부여할 필요가 있을때 적합하다.

셋째, 부분위탁관리는 직영관리와 혼합관리의 장점을 혼합하여 핵심업무를 제외한 나머지 업무를 위탁함으로써 경영효율성을 제고하고 관리서비스의 질적향상 및 고객만족도를 높이려고 할때 적합하다.

아울러, 직영관리 중인 공공임대주택을 위탁관리로 전환하려고 할 경우 외국의 실증적 사례를 벤치마킹하고, 민간주택관리업체의 관리능력 등에 대해 면밀하게 점검해 볼 뿐만 아니라, 그 장점 및 단점들에 대해 검토해 보는 것이 중요하다고 생각한다(한재천, 2006: 18-19).

제4절 외국 공공임대주택의 관리실태 및 선행연구의 검토

1. 외국 공공임대주택의 관리실태

임대주택의 관리에 관한 문제들은 각 나라들의 여건 변화 및 정책 흐름과 무관하지 않으며 초기에는 대부분의 나라들이 주택시장의 실패에 따른 사회복지정책의 일환으로 무주택 시민을 중심으로 한 임대주택의 공급위주 정책에서 출발하였으나 주택보급률이 100%를 넘어서면서 새로운 임대주택의 공급확대보다는 임대주택 재고의 효율적인 관리가 중요과제로 인식되었다(홍동환, 2004: 14).

외국의 주택관리 실태를 살펴보면 우리나라와 같이 주택관리사와 동일한 공인된 자격증과 유사한 제도를 시행하고 있는 나라로는 영국과 싱가포르가 있고, 일본과 같이 민간에 의하여 자체적으로 관리하고 있는 형태가 있다. 이 중 우리나라의 관리제도는 영국과 싱가포르의 자격제도와 일본의 민간에 의한 관리제도를 혼합하여 공동주택 단지에는 주택관리사(보)를 의무배치토록 하고 있고, 민간에 의한 주택관리업자 제도를 유지하고 있다.

따라서 영국·싱가포르의 자격제도와 일본의 민간관리제도가 혼합된 우리나라의 관리제도에 대한 시사점을 얻기 위하여 일본, 싱가포르, 영국의 관리제도를 살펴보고자 한다.

1) 일본

(1) 개관

일본은 저소득계층의 주거안정은 공공부문에서 담당하고, 중·고소득층의 주거수요는 민간에서 맡도록 역할을 명확하게 분담하고 있다(주택관리공단, 2004: 71).

노인가구·독거가구·장애인을 비롯한 다양한 수요를 충족시키는 신축적인

수급정책을 수립하고 있으며, 최저거주수준과 유도거주수준, 환경수준 등을 마련해 기준에 미달하는 가구의 단계적인 주거향상을 중요한 과제로 채택하고 있다.

일본의 주택관련기관은 중앙정부 건설성(주택국) 산하에 도시기반정비공단과 주택금융공고가 있으며, 지방자치단체인 도도부현과 시정촌에는 지방주택공급공사가 있다.

중앙정부차원의 주택정책을 담당하고 있는 국토교통성의 주택국은 주택정책의 입안, 주택에 관련된 국가예산의 작성 및 배분, 주택건설5개년계획의 책정, 지방공공단체·주택공단·주택공고 등의 지도감독, 민간투자활동의 촉진 및 유도 등의 역할을 수행한다.

지방자치단체는 공영주택의 건설 및 관리, 시정촌과 지방주택공급공사의 지도 및 감독 등의 역할을 수행하고 있다. 시정촌은 공영주택의 건설 및 관리, 50만명 이상의 도시에 설치하는 지방주택공급공사의 지도 및 감독 등의 역할을 맡고 있다.

(2) 공공주택

정부 등 공공부문에서 건설·공급하는 공공주택은 공영주택·지역특별임대주택·개량주택·공사임대주택·공단임대주택이 있고, 공공지원을 받는 민간임대주택으로는 자금지원을 받는 공공용자임대주택, 세제·금융지원을 받는 이자보조임대주택과 민간자본으로 건설되는 임대주택 등이 있다.

공영주택은 주택사정이 어려운 저소득층을 위해서 지방공공단체가 국고보조를 받아서 건설하는 임대주택으로 1991년 3월말까지 204만호가 건설되었다. 공영주택은 제1종과 제2종이 있는데, 주택건설비의 국고보조율과 입주대상자의 수입에 따라 종류가 나누어진다.

양질의 공영주택을 공급하기 위한 목적으로 공영주택건설기준이 마련되었는데 그 기준에서는 유아원과 집회실 등 단지의 부대시설 등의 주거환경에 관한 것 과 거실의 규모, 재료 등에 관한 것을 규정하고 있는데, 양호한 단지의 형성

에 많은 기여를 한 것으로 평가되었다.

공영주택의 관리는 원칙적으로 지자체가 담당하고 있으며, 지자체별로 관리 조례개정, 임대료결정 및 변천, 공영주택의 입주자모집, 입주자격심사, 선발, 임대료 및 보증금 징수, 징수유예 및 감면, 수선, 증축 등의 승인, 수입초과자에 대한 조치, 명도 청구 등의 업무를 담당한다.

입주자 모집, 심사, 임대료 결정 등의 관리업무는 해당지자체 주택과가 업무를 담당하며, 유지관리와 관련해서는 지자체별로 설립되어 있는 지방주택공급공사가 담당한다.

공사임대주택은 지방주택공급공사에서 주택을 필요로 하는 근로자의 자금을 받아서 주택금융공고 등의 자금과 합해서 활용하고 있는데, 주거환경이 양호한 공동주택 등을 공급할 목적으로 지방주택공급공사법에 의해서 설립되었다.

입주자 선정의 경우 해당지역 거주자에 한해서 공개모집, 추첨에 의해 입주자를 결정한다. 한편, 국가와 지방공공단체 및 주택개량에 관련된 업계와 긴밀한 관계를 유지하며 주택개량을 촉진하기 위해서 재단법인 일본주택개량센터가 1984년에 설립되었다.

공단임대주택은 주택도시정비공단에서 종합적인 거주환경조성에 중점을 두고 대도시지역 등의 중견근로자에 대한 양질의 주택 및 택지 공급, 도시의 재개발 등의 종합적 추진, 근대적인 도시공단의 정비·추진 등의 주요업무를 수행하고 있다.

공단이 건설하는 주택에는 임대주택, 분양주택, 임대용 특정분양주택이 있고, 관련시설에는 집회소, 상가, 보건소, 학교 등이 있다. 임대용특정분양주택이란 토지소유자 등의 허락 하에 공단이 공동주택을 건설해서 임대주택으로 공급하는 것으로 토지소유자 등에게는 할부방식으로 비용을 지급한다. 공단은 약 70만호의 임대주택을 관리하고 있는데, 주택·주거환경의 양호한 유지관리와 편의시설을 운영한다. 또한 분양주택에 대해서 양수인 전원이 가입해서 설립한 관리조합의 업무운영이 원만히 이루어지도록 공단이 지도와 조언을 한다.

저소득층을 대상으로 하는 임대주택에 대해서는 건설비보조, 임대료 보조 등의 다양한 지원이 있다. 한편 중산층가구를 위한 공공임대주택의 공급은 저리금융, 재정융자를 통해 임대료를 낮추는 정책을 실시하고 있다.

공공임대주택 거주가구의 소득에 대비한 주거비부담은 약 8%수준으로 민간 임대주택에 거주하는 가구에 비해 상당히 낮은 편이다.

<표 2-13> 일본의 유형별 공공임대주택제도

구분	공영주택	개량주택	공사임대주택	공단임대주택
근거법	공영주택법(1951)	주택지구개량법(1960)	지방주택공급공사법(1965)	일본주택공단법(1955) 주택도시정비공단법(1981)
지원내용	건설비보조(1/2) 임대료보조(1/2)	건설비보조(1/2) 토지취득조성비보조 임대료보조(2/3)	주택금융공고의 저리융자	재정투융자국고보조
주체	도도부현, 시정촌	도도부청계, 시정촌	지방주택공급공사	주택도시정비공단
대상계층	주거곤란을 겪는 저소득층 가구	주택지구개량사업의 거주곤란가구	중산층근로가구	중산층근로가구
대상지역	전국	개량지구(불량주택이 밀집해서 보건위생 등 위험, 유해한 상황에 있는 지구)	전국	주택사정의 개선을 필요로 하는 대도시지역

공공주택의 공급 및 관리주체는 전국적인 공공기관인 '도시기반정비공단'을 비롯하여 각 지방자치단체별로 직영 또는 투자기관을 설립하여 업무를 수행하고 있다. 전국적인 관리조직으로는 '도시기반정비공단'이, 지방자치단체의 산하 기관으로는 '동경도주택공급공사'와 '오사카시주택공급공사'가 대표적이다.

① 도시기반정비공단

도시기반정비공단은 우리나라 대한주택공사와 같은 역할을 하고 있으며 관리면에서도 2001년 말 현재 임대주택 약 75만호, 임대용 특정분양주택 약 4만호, 분양주택 약 3만호, 임대시설 약 5만 6천건 및 재개발임대시설 약 175㎡의 관리업무를 수행하고 있다.

단지관리는 단지관리 책임자에 의한 순회관리방식을 채택하였으나, 관리물량의 증가에 따라 1985년도에 이르러서는 관리호수 1천호 이상의 단지에 전임 창구안내자를 배치하여 입주자의 민원업무를 수행하여 입주자로부터 긍정적 평가를 얻고 있다. 또한 1991년도 이후부터는 단지관리 책임자 업무의 효율성을 도모하기 위하여 관리 기본업무인 단지 및 입주자 관리업무를 지사에 집중 배치하여 업무의 전문화·집약화를 통하여 대규모 관리물량을 효율적으로 관리할 수 있게 되고 입주자에게도 세심한 서비스 제공이 가능하게 되었다.

한편 도시기반정비공단은 관리물량의 증가, 단지의 현지관리업무 복잡화, 다양화 추세에 대처하기 위하여 공단을 대행하여 현지관리업무를 적절히 수행하기 위한 별도의 법인으로서 계열사인 '재단법인 주택관리협회'를 설립하였으며 또한 공단이 직접 업무를 수행하기는 공공성 등에 제약이 있거나 반드시 경제성이 있다고 보기 어려운 사업에 대하여 보완적으로 업무를 수행할 별도의 법인으로서 계열사인 '일본총합주생활주식회사'를 설립하여 위탁함으로써 도시기반정비공단은 주택관리보다는 주택건설 및 택지개발에 치중하게 되었다.

가) 재단법인 주택관리협회

공단의 건설물량이 급격히 증가하고 고층화되면서 난방방식 등 제반 부대시설이 현대화됨에 따라 공동주택관리 업무가 복잡·다양·전문기술화·대형화하여 공동주택의 운영 및 각종 사고 등에 대해서도 현장에서 긴급히 대처해야 할 필요가 생기는 등 현지관리업무 수탁, TV전파 수신장애 시설관리, 신문(관리회보)발행 등 지역 커뮤니티 지원사업, 조사연구사업, 관리요원의 교육훈련사업, 신규모집 업무 및 임대료 징수독려 수탁, 재건축사업 관련 입주자 대응

등 업무, 단체신용생명보험업무, 분양주택 분양대금 상환업무, 공단주택 등의 입퇴거 접수 등 현지 관리업무, 지역행사 등에의 협찬 등 지역커뮤니티 지원 사업 등을 수행하고 있다.

나) 일본총합주생활주식회사

공단건설주택은 대단위 집단주택 단지가 특색이며 도시교외에 건설되는 경우가 많으므로 단지내 주거생활에 절대로 필요한 점포, 임대창고, 주차장, 보육원 등의 부속시설과 여러 가지 편의시설의 건설이 필요하게 되는데, 정부의 투자와 용자자금으로 대량건설 사업을 해야하는 공익기간인 공단으로서는 부속시설 및 관리에 까지 손이 미치지 못하여 공단은 1961년 3월 '공단법'을 개정하여 출자근거를 마련하고 자본금 3천만엔으로 설립하였다. 자본금 중 3분의 2는 공단이, 3분의 1은 민간회사가 부담하였는데 그 후 56개사로 늘어나게 되었다. 단지서비스의 주요 업무로는 주차장 등 편의시설 관리운영, 급배수시설의 유지관리, 주택 및 임대시설의 안전점검 및 법정점검 등 주택관리관련 수탁업무, 주택 및 임대시설의 소규모·긴급수선 및 공용부분의 환경정비 업무 등을 수행하고 있다.

<표 2-14> 도시기반정비공단의 조직편제

조직계층	주요업무	비고	
본사 (관리업무부)	<ul style="list-style-type: none"> 주택·시설의 경영·관리 및 주택·시설·택지의 공급 관련기본방침, 업무처리기준책정 	<ul style="list-style-type: none"> 주택·시설·택지의 공급 주택·시설의 관리 	
7개 지사(관리업무부)	<ul style="list-style-type: none"> 주택·시설에 관련된 구체적인 경영·관리·공급계획의 기획·입안 및 세부업무처리 	<ul style="list-style-type: none"> 주택·시설·택지의 공급 주택·시설의 관리 	
26개 주택관리센터	<ul style="list-style-type: none"> 지역마다 현지에 설치하고, 관할구역내의 주택·시설관련 현지관리업무수행 		
관리서비스사무소 또는 관리연락원제	<ul style="list-style-type: none"> 관리서비스 사무소(200호 이상 단지) <ul style="list-style-type: none"> - 단지내 설치하여 민원접수, 임대료 징수, 집회소 사용접수, 열쇠불출 관리연락원(200만호 미만단지) <ul style="list-style-type: none"> - 입주자중 선임하여, 경미한 문서수발, 집회소 사용접수, 열쇠불출 		
관리전문기구	(재) 주택관리협회	<ul style="list-style-type: none"> 현지관리업무 수탁, TV 전파 수신장애 시설관리, 신문(관리회보)발행 등 지역 커뮤니티 지원사업 조사연구사업, 관리요원의 교육훈련사업 신규모집업무 및 임대료 징수독려수탁 재건축사업 관련 입주자 대응 등 업무 단체신용 생명보험업무, 분양주택 분양대금 상환업무 주택 등의 입퇴거 접수 등 현지관리업무 지역행사 등에의 협찬 등 지역커뮤니티 지원사업 	<ul style="list-style-type: none"> 주로 주택관리 관련 일반행정 업무의 위탁관리
	일본총합주생활(주)	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 등 편의시설 관리운영 급배수시설의 유지관리 주택 및 임대시설의 안전점검 및 법정점검 등 주택관리 관련 수탁업무 주택 및 임대시설의 소규모·긴급수선 및 공용부분의 환경정비업무 	<ul style="list-style-type: none"> 주로 시설관리관련업무의 위탁관리

※ 자료 : SH공사, 2003: 249.

② 동경도주택공급공사

동경도주택공급공사는 1950년대부터 급격한 도시인구 집중에 의해 주택부족이 현저해지자 적립분양제도를 골자로 한 지방주택공급공사법에 따라 동경도가 전액 출자하여 설립된 특별법인으로 공사의 사업범위는 건설사업과 관리사업으로 대별되며 주택관리사업은 공사가 건설·공급한 주택, 임대시설 및 주차장 등의 관리사업과 동경도 및 특별구의 수탁임대사업이 있다.

임대주택의 전체관리호수는 2002. 3월말 현재 공사주택 87,002호와 도영 및 구영 주택 274,393호를 합한 361,395호에 이르고 있다.

한편 동경도가 수행하는 주택관리 업무는 입주허가의 결정, 감면이나 동거, 사용승계의 허가결정, 법적조치 등의 업무만을 직접수행하고 나머지 업무 전부를 동경도주택공급공사에 위탁하여 관리하고 있다. 따라서 동경도 주택공사의 주택관리는 자체사업에 의한 공사주택의 공급·관리와 동경도로부터 수탁 받은 도영주택 등의 수탁관리가 중심업무로 공사에 소속된 창구센터는 입주자 관리, 주택설비관리, 주차장 관리, 임대료 관리 등을 주요 업무로 수행하고 있다.

<표 2-15> 동경도주택공급공사의 조직계층별 업무분장

조직계층	주요업무
본사	<ul style="list-style-type: none"> · 모집업주, 거주자관리, 수납관련사항 · 영선사업의 기본방침 책정, 추진 및 조정에 관한 업무 · 영선사업에 수반된 예산, 결산, 집행관리에 관한 업무
지사	<ul style="list-style-type: none"> · 관할 창구센터 관리총괄 · 민원처리 · 영선사업(일정규모의 수선업무 계획 및 시행) · 체납금관리 · 주택관리인 등에 관한 업무
창구센터	<ul style="list-style-type: none"> · 입주자 관리, 주택설비관리, 주차장 관리, 임대료 관리 등 · 잔손보기 공사 처리

③ 도쿄도 공영주택

도영주택은 주택이 긴급히 필요하고 소득이 낮은 계층에게 저렴한 사용료를 받고 임대하는 주택이다. 입주자자격에는 일정한 제한이 있으며, 입주자 선정 시에 자격심사 등의 절차를 거친다.

도쿄도 주택공급공사의 주요사업으로는 첫째, 임대주택 건설사업, 고령자 주택건설, 둘째, 분양주택 건설, 도시정비사업, 구시정촌 제휴주택 등 주택건설수탁 등의 사업, 셋째, 공사주택 등의 관리사업, 도영주택 등의 관리수탁사업이 있다.

관리업무는 입주자 모집, 임대료 수납, 주택 영선, 환경정비(신구간지간격차 시정을 위해 도쿄도 재정지원), 공가임대주택 개선(증축) 등의 업무수행이 있으며, 공사가 분양한 소유권이전이 끝난 주택에서 관리조합이 희망하면 관리비의 징수와 영선 등의 관리업무를 수탁해 시행한다.

도쿄도에서 위탁받아 도영주택의 영선, 환경정비 등의 유지관리업무와 함께 입주자모집, 체납임대료 징수, 관리인 업무 등을 시행한다.

④ 오사카 시영주택

오사카에서는 시영주택 감리원 제도를 두고 있다. 이는 공영주택법에서 공영주택 및 공동시설 관리에 관한 업무를 담당하고, 공영주택 및 주변환경을 양호한 상태로 유지하도록 입주민에게 필요한 지도를 하기 위해, 직원 가운데 공영주택 감리원을 배치할 수 있도록 한 제도이다.

오사카시 주택공급공사는 지방주택공급공사법에 의거 설립된 오사카시가 전액출자한 공법인이며, 공사는 주택관리업무의 일부를 오사카시로 부터 위탁받고 있다. 위탁업무는 입주자 모집, 서류접수 및 교부, 시설의 보전·수선 등의 업무이며, 임대료 징수업무도 위탁받고 있다. 주요업무는 첫째, 주택 및 택지의 건설, 임대, 기타 관리 및 양도, 둘째, 민간 스마일링의 임대관리, 주상복합·점포 등의 건설관리, 셋째, 오사카시의 시영주택의 관리, 정비, 주차장 운영, 주택정보센터 운영 등이다.

주택관리센터는 오사카시의 주택공급공사의 사업소로서 입주자 교통편을 고려, 시내 5개소에 개설되었다. 오사카시와 오사카시 주택공급공사가 공동으로 운영하고 있으며, 형식적으로는 두 기관이 구성되고 있으나, 실무에 있어서는 동일조직으로서 입주자의 민원에 효율적, 신속하게 대응하는 등 대민서비스의 중핵조직의 역할을 수행한다.

또한 근무시간외 긴급상황에 대비한 시간외 긴급연락센터가 있고, 입주자 편의를 위해 타 센터가 관할하는 입주자 상담 및 신청서 배포, 접수 등의 업무를 처리하고 있다.

각 주택관리센터에 있어서 사무집행상 어려운 문제 발생, 조정을 필요로 하는 경우에는 공사에 정기적으로 개최하는 감리원회의에서 협의, 필요시 사무 조정을 한다.

2) 싱가포르

싱가포르는 인구밀도가 매우 높은 나라로 특히 주택문제로 고심한 정부는 공공중심의 주택정책을 실시하고 있으며 정부의 국가개발부 산하 공공주택 기관인 주택개발청이 1960년 2월에 설립되어 싱가포르 인구의 약 85%가 HDB주택에 입주하고 있다.

(1) 주택개발청(Housing Development Board; HDB)

주택개발청은 당초 국가건설부 산하의 위원회 성격으로 투자재원의 대부분을 정부 차입금에 의존하고 있다. 한국의 주택공사와 비슷한 시기에 유사한 업무영역으로 출발하였으나, 현재는 업무영역면에서 많은 차이를 보이고 있다. 설립직후부터 주택건설 5개년계획을 세워 추진하면서 불량주택을 철거하는 재개발에 착수해 공공아파트를 대량으로 공급했다. 주택개발청은 중산층과 저소득층을 대상으로 분양주택과 임대주택 등 공공주택을 공급할 뿐 아니라, 각종 편의시설과 상업용 건물 등을 건설하며, 주택단지의 조성관리, 건축관련 엔지니어링 및 주택정책 수립 등 공공주택과 관련된 거의 모든 업무를 하나의

조직내에 집중시키고 있는 기관이다.

장기간에 걸친 정부의 주택정책에 따라 싱가포르의 주택보급률은 100%를 넘어섰고, 공공주택 거주인구비율이 2000년 86%에 달하는데 이중 81%가 자가주택 거주인구이고 나머지 5%만이 임대주택 거주인구다. 싱가포르에서 공공주택의 소유는 일반적으로 공공주택 아파트의 99년 점유권을 소유함으로 의미한다. 주택의 양적인 문제가 상당부분 해결된 상황이므로 주택청에서는 1990년대 후반부터 보다 나은 계획, 설계, 유지관리, 개보수 등을 통해 기존 공공주택의 질적수준을 높이는 일에 정책의 초점을 맞추고 있다.

주요업무에는 신도시계획 및 개발, 국민육구충족을 위한 구단지 개량 및 재개발, 주택건설, 효율적인 관리 및 공급, 지역사회 건설을 지원하는 주택정책의 수립 및 시행, 주택구입자금의 융자, 건설기술 및 단지관리 전문기술의 개발 등이 있다.

(2) HDB 공공주택관리업무

HDB는 막대한 공공주택을 효율적으로 관리하기 위하여 주택관리 전담조직으로 HDB 산하 3개 처 중 하나인 부동산·토지사업처가 있으며 그 하위에 5개부가 있는데 그 중 하나인 HAD가 주택관리 담당조직으로 각 지역별로 23개 지점을 두고 있다. 지점에는 관리책임자와 부동산 책임자를 두고 있으며 부동산 책임자 밑에 주택유지·보수, 주택자금조달, 주차장 관리업무를 관장하고 있다.

또한 싱가포르에는 국가전역을 행정구역에 따라 커다란 블록별로 구획하여 관리하는데 그 크기는 우리나라 행정구역상의 자치구 단위정도의 크기로 블록마다 'Town Council'이 라는 관리기구가 있어 HDB의 지역별 23개 지점과 유기적 관련을 맺으면서 주택단지내 일반적인 부동산 관리기능을 전담하고 있다.

그리고 이 기구에는 GRO(Grass Root Organization)라는 주민대표조직이 중심적 역할을 하고 있는데 GRO는 1천호마다 1명씩의 지역대표들로 구성된 주

민위원회를 구성하여 입주민 의견을 관리에 반영하고 입주민 생활관리에 대한 여론조성으로 HDB와 단지 입주민들을 연결시켜 이해와 협력을 증진하는 역할을 수행하고 있다.

한편, HDB의 주택관리시스템은 건설물량 전체에 해당하는 약 80만호를 Town Council과 연계시켜 관리하고 있으며 Town Council에 의한 권역별 광역 관리가 특징으로 단지에 관리사무소를 두지 않음으로서 유지관리의 효율성을 높이고자 하고 있다.

(3) 자회사 현황

1988년에 설립된 주택관리회사인 EM Service가 있다. 싱가포르 공공주택의 최대 관리대행사로써 단지관리, 프로젝트 관리, 엔지니어링 서비스 등을 수행한다. 단지관리가 핵심사업으로 9개의 주요 Town Councils의 관리대행기관이며, 관리규모는 50만여호의 HDB 주택, 18,000개의 상업시설, 15,000개의 점포, 310,000개의 주차공간 등을 관리한다.

1989년에 설립된 사무실, 상가, 공단관리회사인 ESMA Co는 주로 단지관리, 프로젝트 관리, 엔지니어링 및 조경서비스 등을 수행한다.

(4) Town Council

전체 주택의 86%를 공급한 주택개발청에서 건설한 80만호 전량을 27개의 Town Council에서 관리하고 있다. 싱가포르의 주택관리는 수요자와 공급자를 모두 하나로 묶는 통합관리의 전형을 보여준다. 전역을 행정구역에 따라 커다란 블록별로 구획·관리하며, 블록 크기는 한국의 서울특별시 구단위 정도의 대단위 지역으로서, 해당 지역내의 모든시설(아파트, 단독주택, 부대시설 및 상업시설 등)을 일괄 관리한다. 블록마다 Town Council이라는 자치관리기구가 있어 관리서비스 수요자와 공급자를 연결한다. 자치관리기구로는 GRO(Gross Root Organization)라는 주민조직이 중심역할을 수행하고 있다.

Town Council은 주택관리 기본정책에 대한 심의, 의결기능과 더불어 집행

기능도 담당하고 있으며 관리규모를 보면 적게는 아파트 2만 세대에서 많게는 10만 세대와 상업건축물 등을 관리하고 있다.

Town Council은 타운내의 주거용 아파트, 수산시장, 식당가 상가 등의 HDB의 공적 부동산을 관리, 유지 및 개선하는 기능을 담당하고 있으며 주택 관리에 한정하여 그 기본적인 기능을 정리하면, 수선보수, 유지와 청소, 각종 납부금의 수납, 편익시설의 운용, 조경과 원예, 주민공동시설의 사용과 점유사항 관리, 기타 부대서비스를 들 수 있으며, 특히, 유지보수 업무는 24시간 유지관리서비스, 일상유지서비스 및 장기유지관리서비스의 기능별로 분리하여 서비스 유형에 맞는 관리방식을 적용하고 있다.

Town Council의 관리조직은 중앙위원회, 지역위원회 등으로 구성되어 있다. 중앙위원회의 경우는 의사결정을 위한 집행위원회와 분과위원회를 두고 있다. 집행위원회는 고문, 의장, 부의장 그리고 위원이 선임되며, 고문, 위장, 위원은 정부의 관료가, 위원의 2/3는 주민대표가 맡는다. 집행위원회 산하에 감사위원회, 주거단지관리위원회, 상업자산관리위원회, 공공관계·정보위원회 등을 두고 있으며, 입찰·집행기관으로 Staff Organization을 두고 있다. Town Council의 성립은 건설단계의 처음부터 통합을 염두에 둔 시책의 결과라고 할 수 있다. 아파트단지와 단지간을 구분짓는 펜스도 없으며, 단지는 명목일뿐 의견상 구분을 두지 않고 있다.

(5) HDB - Town Council 관리체계

싱가포르의 주택관리방식은 외형상으로는 사적자치로 일임한 관리방식으로 이해하기 쉬우나 관리에 대한 의사결정기구의 책임자는 정부의 관료가 임명되는 등 실제로는 관리의 공적개입이 가장 강력하게 이루어지는 국가 중의 하나로 입주민의 자율적 기반과 공적개입이 조화되어 정부의 의사가 거시적으로 반영되는 체제라 할 수 있으며, 특히 관리조직의 상설화와 장기수선계획의 철저한 시행을 통하여 선진화된 건축물 유지관리체제를 구축하고 관리운영상의 입주민의 다양한 욕구를 반영하고 있는 특징이 있다 하겠다.

Town Council은 통합규모가 방대하므로 관리조직 또한 크지만, 이에 상응하게 체계적으로 조직이 이루어져 있는 점이 특징이다.

주요기능은 수선보수, 청소, 조경과 원예, 각종 납부금 수납업무, 편익시설의 규정운용, 주민공동시설의 사용업무 등을 관장하는 것이다. 아파트관리서비스의 핵심이 되는 수선보수 업무는 공용부분 유지보수, 기계 및 전기설비의 유지보수, 자연감모시설 및 주요정기시설의 수선기준 수립과 기능향상 프로그램 운용, 입주자 공유시설의 편익제고, 결손부분의 보수, 주차장 보수 등이다. 유지 및 청소업무는 24시간 서비스공급체계(EMSU)유지, 대형폐기물 수거, 공용부분 청소 등의 업무를 수행한다. 조경 및 원예업무로는 수목에 물주기, 흙고르기, 살충작업 등이 있다. 수납업무는 관리비, 공용시설물 사용료, 점용료 등을 대상으로 하고 있다. 규정운용은 질서 문란자(불법주차, 불법광고설치, 관목 훼손 또는 과일채취)에 대한 조치와 각종 공용 커뮤니티 시설의 이용에 관한 사항까지 정하고 있다.

Town Council에서는 관리의 전문화, 효율화를 위해 Handyman Service제도를 운용하고 있다. Handyman Service는 입주자가 유지보수의 책임을 져야할 아파트 세대내부의 전용부분에 대해서도 타운카운슬이 주관하여 인근 주요 보수점과 품목별 유지보수 단가계약을 체결하며, 계약기간은 통상 2년이고, 입주자가 전화 등으로 신고하면 매일 순회하면서 보수해 주는 제도이다. 품목별 단가를 시중보다 저렴하게 책정해 수선경제성을 고려하고, 한편으로는 무분별한 보수로 인한 건물의 훼손을 막는 것도 염두에 두고 있다. 입주민은 용역업체를 이용해야 하는 의무는 없으며, 시장가격과 비교·선택이 가능하다. 싱가포르의 상하(常夏)의 지방이어서 집단난방공급시스템이 없는 점과 아파트 경비제도가 없는 점(경비업무는 국가에서 담당) 등으로 광역적 통합관리가 유리하다.

<표 2-16> HAD(지사)와 Town Council 간의 업무구분

조직	주요업무	비고
주택개발처(HDA)의 주택관리부(HAD) [본사-지사]	<ul style="list-style-type: none"> •유지보수 : 수선수리관립, 하자보수, 유지보수 •임대관리 : 주택소유권 정책 및 규정의 집행, 임대차계약 및 주택개발강령 약관의 집행 •임대아파트 임차에 관한 권리 : 임대차 갱신, 등기이전, 임차권 이전, 임대차 관리 •담보대출 및 연체관리 : 담보대출, 대출 할부금 지급에 대한 지원, 연체관리 •주차장관리 : 주차장 강령에 근거 업무 집행, 시즌주차티켓의 판매, 쿠폰주차 시스템, 자동화된 주차시스템 	HAD지사는 임대주택의 임대차 및 주택금융업무를 통합관리하고 있음
Town Council	<ul style="list-style-type: none"> •수선보수 <ul style="list-style-type: none"> - 장기수선기준의 수립 - 공용부분 유지보수 - 기계 및 전기설비의 유지보수 - 자연감모 시설의 수선기준 수립 및 수선 - 주민공유 시설의 편익제고 - 정기 수선계획 수립과 운용 - 결손부분의 보수 - 주차장 보수 - 질서문란자에 대한 조치 - 각종공용커뮤니티시설의 이용에 관한 사항 •유지와 청소 •각종 납부금 수납업무 •편익시설의 규정운영 •조경과 원예·수목에 물주기, 흙고르기, 살충작업 •주민공동시설의 사용과 점유사항의 관리 	<ul style="list-style-type: none"> · 유지보수 및 청소업무는 24시간 서비스 공급체제 유지 · Town Council의 하부조직으로 ‘기동보수순회서비스반’ 제도를 운영하여 주민이 전화로 신고시 매일 순회하여 일상적 보수관리를 수행함

※ 자료 : SH공사, 2003: 261.

3) 영국

(1) 개관

영국의 점유형태별 주택재고를 보면(주택관리공단, 2004: 57-59), 1979년 자가주택이 57%, 민간임대주택이 12%, 지방정부주택이 29%, 주택조합의 주택이 2%였는데, 1997년에는 이 비율이 각각 68%, 10%, 17%, 5%로 변화하였다.

자가주택과 민간임대로 나타나는 민간부문 주택의 비중이 69%에서 78%로 증가했으며, 또한 지방정부가 소유하는 주택의 비중은 낮아진 반면 주택협회가 소유하는 주택의 비중은 높아졌다.

영국은 1840년부터 공공부문의 역할을 강화해 온 역사적 전통을 가지고 있다. 이는 부담능력이 없는 저소득층의 주거안정을 위해서는 정부가 적극적으로 저렴한 임대료의 공공임대주택을 공급해야 한다는 사회복지적 목표에서 기인했다.

저소득층과 노동자를 위한 공공임대주택은 계속적으로 공급되어야 한다는 주택의 사회복지적 정책목표가 유지되고 있는데, 이는 임대주택을 주로 공급하는 주택조합 및 협동조합의 기능이 강화되고 있다는 것에서 알 수 있다.

즉 정부가 직접적으로 공공임대주택을 공급·관리하는 방식에서 공공단체나 사회단체가 공급·배분하는 방식으로 주택의 공급과 관리체계가 바뀌고 있다.

(2) 공공임대주택관리의 특징

영국의 임대주택관리의 핵심은 관리서비스 개선과 커뮤니티 활성화노력으로 주택관리문제는 입주민들의 자치적 노력에 의해 해결하는 것을 원칙으로 하고 지방정부와 주택관리업체는 임차인 서비스현장을 만들어 이를 준수하도록 하고 있다.

공공임대주택을 누가 관리하는가에 대해서 영국의 경우 다양한 실험을 하고 있는 대표적인 나라로 공공임대주택에 대한 영향력과 관리책임이 지방정부의 주도하에 이루어졌으며, 이러한 업무를 담당하는 관리직들이 1990년대에 약

55,000명에 달하고 그 수는 도시계획분야 보다도 많은 것으로 이들이 공공주택 정책의 전문가이자 이 분야 국가정책의 중요한 자원이었다(한국도시연구소, 2001: 44).

지방정부에 의한 공공임대주택의 공급과 관리가 주류를 형성한 것은 1910년대 이후의 일이며, 그 이전 1800년대부터 민간단체인 주택관리협회 등에서 사회주택을 공급하고 관리하였는데 정부에서는 지방자치단체나 민간 모두에게 지원을 하고 있으며 사회주택의 공급 및 관리주체가 오래전부터 민간부문에서 계속 이어져 오고 있는데 이러한 전통은 오늘날에도 지속되고 있다.

(3) 공공임대주택 관리의 실태

영국에서 공동주택단지를 소유하고 있는 주체는 지방자치단체나 정부 각 부처, 주택조합, 공공기업체, 개인 등 여러 주체가 있으나 그 주택단지를 전문적으로 관리하는 것은 지방자치단체에 소속되어 있는 주택관리인이다. 주택관리인은 각 공동주택단지에 대리인으로 고용되어 그 주택단지 관리에 관한 사무적인 업무와 사회적인 서비스를 담당하고 있다. 주택관리인에 대한 교육훈련은 여러 단체에서 행하고 있으며 교육훈련기간이 다양한 만큼 이들에게 자격을 부여하기 위한 시험제도 역시 매우 다양하다(서울대학교 행정대학원 부설 행정조사연구소, 1983).

주택관리인은 단순히 건물을 관리하거나 징수하는 업무뿐만 아니라 사회 복지업무 차원에서 충분한 인격적 조건과 경험을 갖춘 자라야 하는데 그 업무의 주요내용을 살펴보면 입주민 선정, 임대료 및 관리비 등의 수금, 유지수선에 관한 업무, 입주민의 사회 복지적 측면업무 및 기타 일반업무로 나누어 볼 수 있다.

지방자치단체나 주택관리협회 모두 공급 및 관리주체로서 공공임대주택을 직접관리하고 있으며 일부 주택에 대하여 임차인들이 부분적으로나 전반적으로 직접 관리업무를 담당하는 단지가 있으나 소수이고 이러한 임차인에 의한 관리는 입주민에게 충분한 정보제공과 논의 및 입주민 의견을 최대한 수렴하

고 타당성 분석 후 추진여부를 결정하고 입주민에게 교육과 훈련을 통한 치밀한 준비과정을 거쳐 임차인 관리조직에 의한 관리를 수행하게 된다. 이렇게 구성된 임차인 관리조직은 정해진 등록절차에 따라 법적인 자격이 부여된다.

또한 관리조직에서 더 중요한 변화는 공공임대주택의 사업주체가 다양해지고 있으며 임차인의 집단적인 의사결정에 따라 임대사업자를 선택하는 것으로 민간부문의 역량이 충분히 갖추어졌다는 의미도 있으며 부분적으로 사회·정책적 기능을 유지하도록 정부의 개입이 적절히 이루어지고 있다는 점이다.

(4) 기관

영국의 공공임대주택관련기관은 지방정부, 뉴타운개발공사, 주택조합, 주택공사, 주택연합, 도시개발공사 및 신도시개발공사 등이 있다(주택관리공단, 2004: 60-70).

지방정부는 공공주택의 직접적인 공급주체이며, 19세기 주택정책이 시작되던 시기부터 실질적으로 주도적인 역할을 해왔으며, 현재 관할구역내의 주택상황과 주택건설 및 개선수요 점검의무를 가진다.

세부적인 수행업무로는 공공주택의 건설, 관리, 불량주택개량, 자가주택취득용자, 주거급여 등을 포함하며, 주택수요는 현재 거주자를 기준으로 하는 것이 아니라 관할지역주민이 거주하고자 하는 인접지역의 수요까지도 포함하고 일반인뿐만 아니라 장애인의 주택수요까지도 고려하고 있다.

1988년 이후 공공주택과 관련된 지방정부의 역할은 주택공급자가 아니라 공공주택이 제대로 기능을 하도록 하는 전략적 유도자로 변모되었다.

주택공사는 1964년 주택법에 근거하여 주택조합에게 임대주택을 공급하기 위한 자금을 주택조합에게 융자하려는 목적으로 설립된 정부기관이며, 1974년 주택법에 의거해 모든 주택조합에 대한 주택건설자금의 융자 및 임대주택 공급촉진 지원을 담당하고 있다.

주택공사의 주요목표는 주택조합의 활동을 감독, 공적자금의 투자를 보호하고 협회의 효과적·효율적 업무를 위한 감독, 새로운 자본 및 세입에 대한 투

자, 우선적으로 필요한 주택의 조건을 맞추어 주기 위해 이용가능한 차원에서 얻은 가치의 최대화, 서비스 전달의 개선, 고객의 요구사항에 맞도록 경제적이고도 효율적인 서비스를 제공하는데 있다.

주요업무로는 주택의 건설 및 재건축을 위한 공적자금을 제공하는 Approved Development Programme을 바탕으로 지난 3년 동안 약 30억 파운드를 주택건설 및 재건축에 투자하였다. 이를 통하여 주택조합들은 143,000호가 넘는 신규주택을 공급한 실적을 가지고 있다.

주택조합이 특별한 도움을 필요로 하는 임차인을 위한 프로그램에 소요되는 높은 관리비용 및 서비스비용을 지원한다. 주택공사는 주택조합의 투자자금 낭비를 통제하며, 모든 주택조합의 재정 및 관리 정보를 수집하여 분석한다. 또한 공사는 주택조합이 업무를 적절하게 수행하도록 촉진시킬 의무를 가지고 있다.

주택조합은 자발적인 위원회에 의해 운영되는 비영리단체인 사회주택기관이다. 자발적으로 지원한 위원들에 의해 운영되지만 전문적인 직원에게는 월급을 지불한다.

주택조합은 소규모의 구빈원에서 수천호의 주택을 관리하는 대규모의 주택조합에 이르기까지 다양하며, 주택공사의 관리감독하에 있다. 주택공사에 등록된 주택조합의 수는 1998년 현재 2,084개, 소유주택수는 1,310천호이며 398억 파운드가 넘는 주거자산을 보유하고 있다(1999. 3. 31 현재).

1998년 3월 31일까지 지방정부는 신규등록한 주택조합들에게 250천호의 주택을 양도하였고 향후 10년간 250천호의 주택을 추가로 양도할 계획이며, 장기적으로는 지방정부가 보유하고 있는 모든 공영주택을 주택조합으로 양도할 예정이다.

주택조합의 역할은 신축, 개수, 전환 등을 통한 임대주택 제공, 자가취득을 용이하게 유도하는 저비용 주택제공, 임대·저비용 주택을 위한 대지구입, 소유비용이 적게 들도록 주택을 구입할 수 있도록 지원, 임시 주택을 포함해 지자체가 소유한 주택의 관리, 민간임대주택관리, 다른 협회나 협동조합을 위한

개발에이전트 역할, 주택에 대한 도움 및 상담 등이다.

(5) 관리체계

1970년대까지는 지자체가 공공주택과 관련된 모든 사항을 결정하였고, 입주자의 권한은 전혀 인정되지 않았다.

따라서 주택관리자와 입주자 사이의 상호협조나 공감대는 전혀 형성되지 않았으나, 글래스고 지역에서는 임차인 협의회를 구성하여 임차인들의 권리확보 노력이 시도되었다.

특히 임차인의 권리획득과 관련된 활동은 스코틀랜드 소비자 위원회를 통해 공영주택의 입주자 정부주택서비스의 고객이라는 인식이 싹트기 시작했다.

임차인 입주자의 활동이 긍정적으로 평가됨에 따라 1979년에는 입주자의 관리업무에 대한 참여를 통해 공공주택의 관리상태를 개선하는 공공주택 관리공단 단지의 개선계획(Priority Estates Project: PEP)이 추진되었다.

PEP는 입주자가 단지의 개선업무에 직접 참여할 수 있도록 하여야 하며, 관리업무를 담당하고 있는 지자체가 기꺼이 관리업무를 단지에 이전하는 것이 요청된다.

1980년 들어서는 PEP의 성공에 힘입어 입주자 의사를 주택정책에 반영하기 위해 모든 공공주택에 입주자위원회를 구성하도록 하는 사항이 주택법에 포함되었다. 입주자 참여가 가장 활발하고 성공적인 셰필드에서는 입주자위원회가 새로운 입주자의 선정과 관리를 책임지고 있다.

1985년 주택법에서는 자기가 거주하는 주택에 대한 적절한 보수를 받을 수 있는 권리를 인정함으로써 입주자의 권리가 신장되었다. 또한 지자체의 주택관리를 위한 자문위원회에 입주자 대표를 파견할 수 있는 권리를 규정하고 있다.

1988년 주택법에 의해 지자체의 관리하에 있던 공영주택관리를 입주자 1/2 이상 투표, 투표자 1/2이상 찬성시에는 주택협회, 협동주택조합, 민간임대인 중에서 입주자가 선정한 관리주체에 넘길 수 있게 되었다.

현재 영국 공공주택의 입주자들은 주택관리업무에 자신들의 의견을 개진할 수 있는 권리, 적절한 수선을 받을 수 있는 권리가 인정되고 있으며, 나아가 지방정부의 주택관리를 위한 자문위원회에 입주자 대표를 파견할 수 있다.

2. 선행연구의 검토와 기존연구와의 차별성

선행연구의 검토 결과, 크게 몇 가지로 나누어 이야기 할 수 있다. 첫째, 대부분의 나라들이 공공과 민간의 협력체계를 피하고 있으며, 둘째, 광역적인 차원에서 주택관리를 하고 있다. 셋째, 관리주체뿐만 아니라 입주자의 관리참여를 확대하고 있으며, 넷째, 관리서비스의 효율성 및 신속성을 제고하기 위한 노력을 기울이고 있으며, 마지막으로, 입주기준 및 임대료의 합리화에 노력하고 있다.

1) 공공·민간의 협력체계

공공주택의 관리에 대한 업무의 상당부분을 정부주도에서 공공단체나 민간 비영리조직으로 이양하는 한편, 민간·공공의 협력적 관리체계를 추진하고 있다.

영국에서는 정부가 직접 공공임대주택을 공급, 관리하는 방식에서 공공단체나 사회공익단체가 주택을 공급, 배분하는 방식으로 전환되고 있다. 90년대 들어 지방정부의 역할은 공공주택정책이 제대로 작동하게 지원하는 전략적 유도자로 변화하고 있다. 비영리단체인 주택조합 등에서 공공주택을 관리하며, 정부기관인 주택공사는 주택조합의 업무를 지원하면서 이들의 업무수행을 평가한다.

일본의 경우, 공공주택의 관리는 원칙적으로 지방자치단체가 담당하지만, 유지관리업무는 지방주택공급공사에서 위탁한다.

싱가폴에서는 주택관리대행기관으로 EM Service를 설립해 단지관리 등의

업무를 맡기고 있다.

2) 광역적인 주택관리체계

개별 단지차원이 아니라 광역적인 주택관리체계를 통해 관리의 효율성을 제고하는 한편, 입주민의 편익을 도모하고 있다. 싱가포르의 Town Council은 한국 대도시의 구 단위 크기의 블록으로 이루어져 있으며, 해당지역내의 시설을 일괄적으로 관리한다. 싱가포르 주택개발청에서 공급한 80만호의 주택을 27개의 Town Council에서 관리하고 있다. Town Council은 주민조직이 중심역할을 맡고 있는 중앙위원회, 지역위원회 등으로 구성되어 있으며, 체계적인 관리조직을 통해 광범위한 담당구역의 효율적인 관리를 수행한다.

3) 입주민의 관리참여확대

공공주택의 효율적인 관리를 위해서는 입주민의 참여가 필요하다는 인식하에 입주민 참여를 유도하는 다양한 장치가 마련되어 있다. 영국은 주택법에서 입주민 의사를 정책에 반영하기 위해 모든 공공주택에 입주자위원회를 구성하도록 의무화했다. 지자체의 주택관리자문위원회에 입주자대표를 파견할 수 있으며, 주택관리주체의 선정권리를 가지고 있다.

싱가포르는 통합관리조직인 Town Council의 집행위원회 위원의 2/3를 주민대표로 구성한다.

4) 관리서비스의 효율성 및 신속성

공공주택 입주민의 주거생활 안정과 효율적인 단지관리를 뒷받침할 수 있는 다양한 관리서비스 체계를 갖추고 있다. 일본의 경우 입주민에게 보다 나은 주택수선, 환경정비 서비스를 제공하기 위해 지방주택 공급공사를 설립했으며, 공영주택 감리원제도를 시행하고 있다. 이와 함께 공공부문에서 담당하는 것이 비효율적으로 판단하는 관리업무는 주택관리협회, 주생활주식회사 등의 민간부분을 적극 활용한다.

싱가폴에서는 관리전문화를 위해 Handyman Service 제도를 운용중이다. 또한 유지 및 청소 등 입주민 생활과 직결된 사항은 24시간 서비스공급체제를 유지하고 있다.

5) 입주기준 및 임대료의 합리화

공공임대주택의 정책효과를 최대화하기 위해서는 합리적인 입주기준을 마련하고, 저소득층의 주거비부담을 적정수준으로 유지하고 있다. 영국의 경우, 지방정부에서 임차인의 지불능력에 대한 적격성 판단기준을 규정하고 있으며, 이 기준에는 소득과 함께 거주기간, 가구구성, 주거상태 등이 포함된다. 주택법에 공공임대주택의 배분과 기준을 제시하고 있으며, 임차인대표회의는 입지, 규모에 따라 차등화하되, 민간임대주택의 공정임대료를 감안해 설정한 다음, 임차인의 의견을 반영해서 결정하고 있다. 일본에서는 입주민 결정기준에 추첨제와 점수제를 병행하며, 사회적 약자에 대한 우선공급제도를 가지고 있다.

공공임대주택과 관련된 선행연구의 검토 결과, 공공임대주택과 관련해서는 크게 몇 가지로 분류될 수 있는데, 공공임대주택의 효율적 관리체계에 관한 연구, 직무분석, 주거복지관련, 운영개선방안으로 나누어 볼 수 있다. 뿐만 아니라 대부분의 공공임대주택 관련 연구는 전국적인 차원에서의 연구가 대부분이며, 지역적 차원에서의 연구는 거의 없는 실정이다.

따라서 본 연구에서는 서울시 공공임대주택의 관리방식을 비교 검토해봄으로써 효율적인 관리방식이 어떤 것이며, 어떻게 준비해 나가야 하는 것인지에 대해 논의하는데 그 차별성이 있다 하겠다.

제3장 서울시 공공임대주택관리의 이해

제1절 서울시 공공임대주택관리 및 운영체제

1. 법·행정적 관리체제

공공임대주택과 관련한 행정체제를 살펴보면, 건설교통부는 주거복지본부 공공주택팀에서 담당하고 있으며, 임대주택의 건설·공급·관리에 관한 정책 수립을 한다. 지자체의 경우는 임대사업자 및 임대주택관련 업무에 대한 집행 및 관리·감독을 하고 있는데, 서울시의 경우는 주택국 주택기획과에서 담당한다. 실질적인 관리는 서울시는 서울시 투자기관인 SH공사와 대한주택공사 자회사인 주택관리공단에서 직영관리를 맡고 있다. 직영관리이든 위탁관리이든 관리업무를 수행하기 위한 관리조직이 각 단지별로 구성되어 있으며 관리조직은 주택법에서 규정한 공동주택의 관리업무와 임대사업자로서의 고유업무를 임대사업자인 본사의 규정과 지침에 따라 관리하고 있으며 또한 본사로부터 행정지도 감독과 업무집행을 감사받고 있는 실정이다.

공공임대주택의 관계법령 체계는 임대주택의 건설·공급 및 관리와 임대주택사업에 필요한 사항을 정한 '임대주택법'을 중심으로, 주택관리의 적용범위를 정한 '주택법' 및 시설물의 안전점검과 적정한 유지관리를 통하여 재해 및 재난 예방과 시설물의 효율 증진을 위한 '시설물의 안전관리에 관한 특별법'과 민법의 특별법으로서 임대차 계약 등을 규정한 '주택임대차보호법'이 있다.

<표 3-1> 임대주택 관련법령

구분	임대주택법	국민임대주택건설등 에관한특별조치법	주택법	주택임대차보호법 (법무부)
목적	·임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대 사업에 필요한 사항을 정하여 임대주택의 건설을 촉진하고 국민주거생활의 안정을 도모	·국민임대주택의 건설촉진등을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 국민임대주택사업을 효율적으로 추진하여 저소득층의 주거안정에 기여함을 목적	·쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정하여 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적	·주거용건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적
제정년도	·임대주택건설촉진법: 1984. 12. 31 ·임대주택법(전문개정): 1993. 12. 27-	·2003. 12. 31제정	·주택건설촉진법 ·주택법(전문개정) 2003. 5. 29	·1981. 3. 5제정
관련조문	법제1조-제25조	·법제1조-제39조	법제1조-제102조	법제1조-제13조
주요내용	·임대주택건설재원 및 우선건설 ·임대사업자 등록 ·임대주택조합 ·임대보증금 보증 ·임대조건및분양전환 ·부도임대주택의 경매에 관한 특례 ·임대주택관리 ·임차인대표회의 ·특별수선충당금 ·표준임대차계약서 ·임대주택분쟁조정위원회 ·감독및벌칙규정	·총칙 ·국민임대주택단지의 조성 ·국민임대주택의 건설 및 매입 ·기획단설치 ·벌칙규정	·총칙 ·주택종합계획수립등 ·주택의건설·공급·관리 ·주택자금 ·주택의 거래 ·협회 및 주택정책 ·심의회 ·벌칙규정	·임차인의 대항력 ·보증금의 회수 ·임차권등기 ·경매에 의한 임차권 소멸 ·임대차기간 등 ·계약 갱신·해지등 ·차임등의 증감청구권 ·월차임 전환신 산정률의 제한 ·보증금 보호 ·임차권승계 ·미등기·일시사용등에 대한 규정

※ 자료 : 건설교통부a, 2005: 8.

<표 3-2> 관리주체의 업무

주택법령기준	임대사업자의 고유업무
<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택의 공용부분의 유지, 보수 및 안전관리 - 공동주택단지안의 경비, 청소, 소독 및 쓰레기 수거 - 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행 - 특별수선총당금의 징수, 적립 및 관리 - 관리규약으로 정한 사항의 집행 - 임차인대표회의에서 의결한 사항의 집행 - 공동주택관리업무의 공개, 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도, 계몽 - 입주자 등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치 - 공동주택단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치 	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차 계약 및 재계약, 계약해지, 건물명도(임대조건 기준)에 관한 업무 - 임대보증금 및 임대료의 조정, 징수 - 임차인의 자격유지에 관한 업무 - 부적정 입주인 방지에 관한 업무 - 특별수선총당금의 적립, 장기수선계획의 수립 및 시행 - 임대주택사업 주체로서의 안전관리, 하자관리에 관한 업무 - 관리비, 사용료 징수 대행 및 사용내역의 점검 - 임차인대표회의와의 관계 협조 및 조정

2. 운영체제

1) 임차인 선정

공공임대주택의 유형에 따라 국민기초생활보장법에 의한 수급자, 보훈대상자 중 수급자의 일정소득 수준이하인 자, 일군위안부, 보호대상 모자가정, 북한이탈 주민, 건교부 장관 또는 시도지사가 인정한자, 청약저축가입자, 철거세입자, 당해 세대의 월 평균소득이 전년도 도시근로자가구소득의 70%이하인 무주택 세대주(청약저축가입자), 당해 세대의 월 평균소득의 50%이하인 주택세대주 등 다양하게 규정되어 있다.

2) 임차인 관리

공공임대주택은 공적자금이 융자된 공공주택이기 때문에 임대사업자의 동의

를 얻은 경우를 제외하고, 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다) 하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없도록 되어 있다(임대주택법 제 13조).

따라서 임대주택의 운영주체는 불법 전대를 막는 한편 입주자의 입주자격 여부를 확인하여 이를 상실하는 경우 퇴거시키기 위해 임대사업자는 입주가구를 분기별 한번씩 확인하고 있다.

영구임대주택은 시도지사로부터 현 임차인이 자격탈락자로 운영주체에게 통보되는 경우, 다른 주택을 취득한 사실이 밝혀지거나 당첨되어 입주하게 된 때에는 운영주체는 6개월의 유예기간을 두고 입주자를 퇴거시킬 수 있도록 되어 있으며, 기본 거주기간 전에 퇴거사유가 발생한 때에는 입주자가 희망하는 경우, 그 유예기간을 기본 거주기간으로 할 수 있다.

그러나 자격탈락한 입주자가 계속 거주를 희망하는 때에는 기본거주기간 만료후부터 임대보증금 및 임대료를 차등 부과하는 조건으로 계속 거주를 허용할 수 있다. 그리고 입주자의 퇴거로 빈집이 발생하면 영구임대주택 입주를 희망하는 국민기초생활보장법 수급자로 작성한 대기자 명부에 의해 입주가 이루어지고 있다.

3) 임대료 및 임대보증금의 산정기준

공공임대주택에 대해서는 정부 재정지원, 유형, 주택의 입지, 규모에 따라 별도의 표준임대보증금 및 표준임대료가 적용되며, 공급주체는 이에 근거하여 임대료를 산정하고 있다.

영구임대주택의 월임대료와 임대보증금은 지역별로 차등으로 적용하고 있는데 전국을 4급지로 나누고 있다. 서울은 1급지에 해당되며, 보증금은 m²당 50,400원이다. 임대료는 m²당 1,008원이다.

임차인은 영세민, 영세민 탈락자, 청약저축가입자 등 세 부류로 나누어 차등 적용하고 있는데, 영세민 탈락자는 영세민과 비교할 때 1.5배의 보증금과 1.2

배의 월 임대료를 부담해야 하고, 청약저축가입자는 영세민과 비교할 때 2.5배의 보증금과 1.4배의 임대료를 부담해야 한다.

국민임대주택의 임대보증금은 건설원가의 20%로 하고 월임대료는 사업자부담금에다 1년 만기정기예금이자율의 50%를 곱한 금액에 해당하는 이자, 내용연수 50년을 기준으로 정액법에 의한 감가상각비, 건축비의 연 0.4%에 해당하는 수선유지비, 국민주택기금 이자 및 화재보험료 등을 합한 금액으로 산정한다.

4) 시설물의 장기수선유지

장기수선계획은 주택법 제47조(장기수선계획의 수립), 주택법시행령 제63조(장기수선계획의 수립), 주택법시행규칙(장기수선계획의 수립기준), 임대주택법 제17조의 3, 임대주택법시행령 제15조의 3 제2항에 의거 공동주택의 체계적인 관리를 위해서 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설에 대하여 사업주체가 부위별 특성에 맞도록 유지·보수를 위한 계획을 수립한다.

5) 공공임대주택의 관리방법

임대주택법 제17조 및 동 시행령 제15조에 의거 일정 300세대 이상의 공동주택 등 일정규모이상의 임대주택에 대해서는 기술인력과 장비를 갖추고 인가를 받은 임대사업자가 자체관리하거나 주택법 제53조에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하도록 규정하고 있다.

자체관리는 대통령령이 정한 기술 인력 및 장비를 갖춘 임대사업자가 직접 관리하는 것을 의미하며, 이를 위해 임대사업자는 기술 인력의 인적 사항 조서 및 장비 명세서, 관리 인력의 인적 사항에 관한 서류 등을 임대주택 소재지의 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

위탁관리는 임대사업자가 전문적인 주택관리업자에게 관리를 위탁하는 것이다. 국가, 지방자치단체, 주택공사 및 지방공사는 대통령령이 정하는 방법에 따라 관리를 할 수 있다.

공동주택 관리에 대한 제도는 정부의 보조를 받아 건설하는 공영주택의 건설과 관리를 목적으로 1963년 제정된 공영주택법에서 시작이 되었다. 1972년 주택건설촉진법이 제정되면서 공동주택 관리에 대한 내용은 동법 및 시행령으로 자리를 옮겼다. 하지만 이때까지는 공동주택의 관리체계가 갖추어졌다고 보기 어렵다. 1977년 주택건설촉진법이 개정되면서 주택관리인 제도와 관리규약 제정이 의무화되는 등의 보완이 있었고, 1979년 공동주택관리령이 탄생하면서 주택관리에 대한 제도는 현재와 비슷한 골격을 갖추게 되었다. 여기에는 주택관리인의 면허, 하자보수, 특별수선충당금 등이 포함되어 있다. 1989년에는 주택관리사제도가 도입되면서 주택관리가 보다 전문적인 분야가 되었다.

또한 주택보급률 100% 시대를 맞아 우리 사회에서 점차 증가되고 있는 주거복지개선에 대한 요구를 적극 수용하여 주거의 질 개선과 참여 지향적 주거복지정책을 펴나가기 위해 2003년 11월부터 기존의 주택건설촉진법과 공동주택관리령을 통합하여 주택법이 시행되었다.

아울러 분양주택과 임대주택의 경우 주택관리에서 관리주체, 근거법령 등에서 다소 상이하며, 특히 업무내용에서 살펴보면 장기수선충당금 업무가 분양주택의 경우 주택관리업무이나 임대주택의 경우 임대업무에 속한다고 볼 수 있다.

6) 관리비

현재 임대주택의 관리비 임대주택법 시행령 제58조 제1항 관련하여, 일반관리비, 청소비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비의 항목으로 구성되어 있으며, 이외에는 어떤 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다. 관리주체는 사용자 부담 및 공평부담의 원칙하에 징수하고 있으며 전기, 수도 또는 가스 등의 사용료를 징수권자를 대행하여 징수하고 있다.

임대사업자는 규정에 의해 산정·징수한 관리비의 징수 및 사용내역에 관한 장부를 별도로 작성하고 이를 증빙자료와 함께 보관하여, 임차인 또는 임차인 대표회의가 열람할 수 있도록 해야 한다(임대주택법 시행규칙 7조). 이러한 관

리비에 대해 임대사업자와 임차인간의 다툼이 있을 경우에는 공인회계사로 하여금 회계감사를 받고 그 감사결과를 보고 열람할 수 있도록 하고 있다(임대주택법 시행규칙 7조)

영구임대주택 입주계층이 저소득층인 점을 감안하여 입주자의 소득수준과 계절에 따라 단지 내 상가의 임대보증금 예치이자수익에서 건물의 수선충당금 등 필요경비를 공제한 잔액으로 관리비를 보전하고 있다. 이를 관리비보전업무라고 한다. 이와 같이 관리비 징수, 청소, 소독, 경비 등 주택이나 시설물의 관리에 관련된 업무는 일반 분양주택의 주택관리업무와 같은 내용이라고 할 수 있으며, 장기수선충당금의 징수, 적립 및 관리는 분양주택의 관리와는 달리 임대사업자가 수행하는 임대업무이다.

제2절 서울시 공공임대주택의 운영현황

1. 공공임대주택의 정책 및 제도

공공임대주택이라 함은 임대주택법시행령에서 정의하고 있는 '국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택, 공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설·임대하는 주택'으로 정의된다(임대주택법시행령 제2조).

우리나라 공공임대주택의 공급시작은 1982년 임대주택 육성방안에서 비롯되었다. 정부투자기관 또는 상시근로자 100인 이상의 법인이 무주택사원을 대상으로 전용 13평 이하의 임대주택을 건설할 경우 호당 530만원의 용자와 세제 지원 5년 임대후 분양 전환이 골자이다.

1984년에는 임대주택건설촉진법이 제정되었는데 그 내용은 일반주택사업자에게도 자금 및 세제를 지원함으로써 일반인에게도 5년 임대조건의 한시적 임대주택 공급이다. 또한 20년 임대주택은 1984년~1985년에 약 5천호를 공급하였으나 자금지원 부족으로 중단되었다.

1988년에는 주택 2백만호 건설계획에 의해 영구임대주택의 건설이 시작되었다. 계획은 분양주택 150만호와 임대주택 50만호(공공임대 15만호, 사원임대 10만호, 영구임대 25만호)이다. 그러나 1992년까지 실적은 5년 임대 18.6만호, 영구임대 19만호, 사원임대 4.2만호를 공급하였다.

1993년 임대주택건설촉진법이 임대주택법으로 개정되었으며 그 목적은 민간의 임대주택공급을 활성화하는 것으로 실적으로는 1997년까지 5년 및 50년 공공임대주택을 3만호 공급하였다.

1998년 10-20년 임대를 목적으로 국민임대주택의 공급이 시작되었는데 2002년부터 국민임대주택의 임대기간을 30년으로 연장하였다. 정부는 장기공공임대주택 150만호(국민임대 100만호, 10년이상 장기임대 50만호) 공급을 목표로

하고 있다. 따라서 앞으로 10년간 전국적으로 임대주택 150만호를 공급할 예정이다.

참여정부에 들어와서는 주거복지 및 주거수준 향상, 주거환경개선, 기존 주택의 관리대책 마련 등을 위해 기존의 '주택건설촉진법', 공동주택관리령 등을 통합하여 2003년 11월부터 주택법을 시행하였다. 주택법은 주택건설촉진법에서 소홀히 했던 무주택자와 저소득층의 주거복지향상을 도모 및 전반적 주택시장 안정화, 국지적 주택부족 해소 등에 초점이 맞춰져 있다. 주택법에 따라 '주택종합계획'도 수립해야 하며, 주택건설종합계획과는 달리 주거복지 및 환경관리가 대폭 강화되었으며 단기계획과 장기계획으로 구분되어 시책에 반영되고 있다. 그러나 실상을 살펴보면 주택종합계획도 여전히 주택의 양적인 공급을 위주로 하는 계획이다. 주택종합계획의 주요골자는 2012년까지 매년 50만호의 주택을 건설하여 2012년에 전국 주택보급률을 선진국 수준인 115%까지 재고하여, 주거의 질적인 수준을 향상시키려는데 있다. 서울시의 경우는 2010년까지 공공임대주택을 10만호 건설할 계획을 가지고 있다.

2. 우리나라의 공공임대주택 공급현황

우리나라의 공공임대주택은 2004년까지 전국적으로 약 164만호가 공급되었고 그 중 지자체가 139,977호, 대한주택공사가 675,375호, 민간이 822,088호를 공급하였다(건설교통부, 2005: 452). 이에 따라 우리나라 임대주택의 재고도 꾸준히 증가하여 1990년에는 전체 주택의 약 1.4%에 불과하던 것이 2004년말 현재 1,150,054호로 전체주택 12,989천호의 8.9%를 차지하고 있다.

그러나 공공임대주택이라 하더라도 일정기간 임대 후 분양 전환되는 임대주택이 주로 공급(2004년말 현재 655,908호, 57%)되었고, 실질적인 공공임대주택이라 할 수 있는 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대주택은 330,130호로 총 주택호수(2004년말 현재 12,987,800호)의 2.3%에 불과하다.

<표 3-3> 임대주택 재고현황

(2004년말 현재)

계	영구임대	50년 공공임대 (재개발/주거 환경 포함)	건설임대 (5년) (공공/민간/ 건축허가)	국민임대	사원임대 (5년/10년/50년)	매입임대 (3년)
1,150,054호	190,077	92,850	655,908	47,203	38,566	125,450
	(16.5%)	(8.1%)	(57.0%)	(4.1%)	(3.4%)	(10.9%)

※자료: 건설교통부, 2005: 448.

<표 3-4> 사업주체별

(2004년말 현재)

계	건설사업자	매입사업자	주택공사	지 자 체
1,150,054호	581,764	125,450	315,923	126,917
(100%)	(50.6%)	(10.9%)	(27.5%)	(11.0%)

※자료: 건설교통부, 2005: 448.

<표 3-5> 사업자별

(2004년말 현재)

계	건설임대	매입임대
1,150,054호	1,024,604호	125,450호
(100%)	(89.1%)	(10.9%)

※자료: 건설교통부, 2005: 449.

<표 3-6> 유형별·사업주체별 임대현황

(‘04말 현재)

구분	영구임대	공공임대(50년)	공공임대(5년)
계	190,077호	45,560호	541,285호
주택공사	140,078호	25,742호	102,900호
지자체	49,999호	19,818호	9,810호
민간	541,285호	-	428,575호

※자료: 건설교통부, 2005: 450 참조하여 정리.

<표 3-7> 영구임대주택의 시·도별 재고현황(‘04.12현재)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	총계
호수	45,828	26,171	18,744	8,354	13,920	12,437	2,362	19,664	
구분	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	
호수	4,361	6,139	4,668	9,315	5,001	7,244	4,773	1,096	

※자료: 건설교통부, 2005: 451.

이처럼 우리나라 주택정책을 위한 법규, 제도적 장치들은 저소득층의 주거 향상을 위한 것도 있지만 대부분이 양적인 공급을 뒷받침하는 수단이다. 또한 영구임대 성격의 공공임대주택의 공급 역사가 아직 길지 않기 때문에 주거복지의 관점에서의 공공임대주택 운영에 대해 정부의 관심이나 정책대안이 크게 미흡한 실정이다.

3. 서울시의 공공임대주택 공급 및 관리현황

서울시의 공공주택현황은 2005년말 현재 3,283단지, 15,432동, 1,186,866세대이다. 형태별로 살펴보면, 아파트는 2,652단지, 12,822동, 1,046,062세대이며, 임대주택은 136단지, 613동 109,938세대이다.

<표 3-8> SH공사 주택건설 실적 (2005. 12 현재)

연도	단지수	건립세대	주택유형			비고
			영구임대	공공임대	공공분양	
계	94	89,409	21,650	17,237	50,252	
1990	1	3,841			3,481	분양: 종계1
1991	6	11,366	6,954	1,979	2,433	영구: 종계3, 대치, 성산, 면목 공공: 종계4 분양: 종계2
1992	12	16,849	5,393	3,254	8,202	영구: 가양4,5, 수서1-1 공공: 수서1-1, 가양8, 가양9-1 분양: 대치2,3, 수서1-2,4,7, 가양2,6
1993	5	6,463	3,071		3,392	영구: 수서6, 방화2-1 분양: 수서10, 가양9-2, 방화2-2
1994	10	8,662	2,864	596	5,202	영구: 공릉1-1, 방화6, 11 공공: 방화6 분양: 방화1,2,3,12 공릉,1-2,3,4
1995	7	7,992	2,372	4,023	1,597	영구: 월계3-1, 신내12 공공: 월계3-2, 방화9, 양천 분양: 월계3-3,4
1996	6	6,565	906	861	4,798	영구: 신내10 공공: 신내9,10 분양: 신내4,5,6,11
1997	5	3,386		660	2,726	공공: 거여6 분양: 거여1,4,5, 월계6-2
1998	9	7,373		2,047	5,326	공공: 월계5-1, 상계2-3 분양: 월계5-3, 4, 6-1, 창동2, 상계2-1,2, 화곡
1999	4	4,064		691	3,373	공공: 공릉2-6 분양: 공릉2-5, 10, 신트리1
2000	10	5,222		1,806	3,416	공공: 신트리2, 거여3, 신정2 분양: 공릉2-7,8,9, 신트리3,4 봉천2, 신정1
2001	7	2,894		500	2,394	공공: 신정2-1 분양: 상계3-1,2, 상계2-5, 봉천1 신정2-2,3
2002	4	882			882	분양: 신정3,2-4, 도봉2,3
2003	4	2,197		820	1,377	공공: 상암2-1 분양: 상계3-3, 상암2-2, 상암2-3
2004	0	0				
2005	4	1,653			1,653	분양: 상암3-5,6,7

※ 자료 : SH공사, 2006: 74.

<표 3-9> SH공사의 연도별 공공임대주택 관리실적

(2005. 12 현재)

구분	계	택지개발			주거환경	재개발	기타
		소계	영구임대	공공임대			
계	87,104	39,607	22,370	17,237	1,810	44,224	1,463
1989	640	640	640				
1990							
1991	7,310	7,310	5,331	1,979			
1992	9,367	9,367	6,113	3,254			
1993	4,070	3,974	3,974			96	
1994	3,831	3,460	2,864	596		371	
1995	7,421	6,395	2,372	4,023	73	953	
1996	4,431	1,767	906	861	893	1,825	
1997	4,669	660		660	384	3,661	
1998	7,157	2,047		2,047	117	4,993	
1999	7,711	691		691	433	6,587	
2000	14,071	1,806		1,806		12,256	9
2001	7,193	670	170	500		6,523	
2002	4,412					3,186	1,226
2003	2,623	820		820		1,770	33
2004	1,264					1,264	
2005	934					739	195

※ 자료 : SH공사, 2006: 95.

<표 3-10> SH공사 공공임대주택 관리현황의 총괄

(2006.11.27현재)

구 분	사업명	단지수	세대수	직영소장
총 계		157	91,305	87
임대주택	합 계	152	88,887	87
직 영	소 계	128	85,150	87
	택지개발임대	35	40,056	27
	재 개발 임 대	92	43,092	59
	주거환경임대	1	734	1
	기타 임대		1,268	
위 탁	소 계	24	3,737	-
	재 개발 임 대	12	2,261	
	주거환경 임대	11	1,076	
	택지개발임대(국민, 공공임대)	1	400	
분양주택	합 계	5	2,418	
위 탁	분 양	5	2,418	

*영구(17) 22,370세대, 공공(17) 17,432세대, 재개발(102) 44,224세대, 주거환경(12)1,810세대

* 기타 임대 : 다가구주택 1,244호, 온수연립 15호, 진달래맨션 9호

<표 3-11> SH공사의 직영관리(택지개발)

구	분	유형	동수	평형	세대수	관리면적 (평)	입주개시일	난방
사업	단지							
합계		35	261		40,056	635,645		
소 계		14	121		20,076	262,728.7		
영구임대	하계5	영구	13	13	640	8,806.4	1989-11-15	지역
	성 산		7	11-14-18	1,807	25,466.9	1991-07-10	지역
	면 목		4	11-14-18	905	13,337.7	1991-10-20	중앙
	중계3		11	11-14-17	2,619	36,796.0	1991-12-15	중앙
	대치1		8	11-14-17	1,623	20,280.0	1992-01-15	지역
	수서6		7	11-14-18	1,508	17,616.0	1992-12-01	지역
	가양4		12	11-14-18	1,998	25,486.0	1992-10-15	지역
	가양5		16	11-14-18	2,411	30,735.1	1993-03-06	지역
	방화2		12	11-14-18	1,563	19,238.4	1993-10-25	지역
	방화11		5	11-14-18	1,065	13,291.5	1994-05-25	지역
	공릉1		7	11-14-18	1,395	17,660.0	1994-12-08	지역
	월계사슴1		8	11-14-18	1,372	17,135.0	1995-06-29	지역
	신내12		8	13	1,000	13,940.0	1995-11-28	지역
	상계마들		3	17	170	2,939.7	2001-06-15	지역
소 계		3	26		4,646	67,776.8		
영구전세제한단지		영구	13		2,294	67,776.8		
		공공	13		2,352			
	수서1	영구	6	11.14	984	34,104.2	1992-11-01	지역
		공공	8	15.18.22	1,230			
	방화6	영구	2	11-14-18	404	13,231.8	1994-08-20	지역
		공공	2	11.18	596			
	신내10	영구	5	11-14-18	906	20,440.8	1996-03-15	지역
		공공	3	14.18	526			
소 계		17	111		15,080	297,941.8		
국민임대	중계4	국민	14	15.18.22	1,979	36,839.6	1991-12-05	중앙
	가양8		9	15.17.21	1,110	19,746.3	1992-11-05	지역
	가양9		6	15.17.21	914	16,300.8	1992-11-05	지역
	월계사슴2		5	11-18-22	775	11,899.0	1995-06-29	지역
	신정양천		16	14.17	2,998	52,137.6	1995-11-16	지역
	방화9		2	17	250	4,375.3	1995-11-29	지역
	신내9		2	18	335	5,954.0	1996-06-01	지역
	거여6		5	17	660	13,944.2	1997-04-15	지역
	월계청백1		8	15.18	1,147	20,981.6	1998-08-01	지역
	상계은빛3		9	15.17	900	6,578.0	1998-10-15	지역
	공릉2-6		4	15.18	691	12,390.2	1999-09-08	지역
	신트리2		4	14,17	698	14,669.2	2000-05-30	지역
	신정학마을2		4	16,20	510	14,399.1	2000-10-23	지역
	거여3		5	16,24	598	15,558.4	2000-11-04	지역
	신정푸른마을1		4	16,20	500	13,067.5	2001-02-13	지역
상암2-1	6	17,21	820	21,331.8	2003-09-30	지역		
당산SH VILLE	2	24,33	195	7,769.3	2005-07-08	개별		
소 계		1	3		254	7,198.0		
국민임대	장월 SH-VILLE	국민	3	17,22	254	7,198.0	2006-05-18	개별

<표 3-12> SH공사의 직영관리(재개발) 현황1

사 업	단지명	단지	동수	평형	세대수	관리면적(평)	관리개시일		난방
							입주개시일	직영전환일	
재 개 발 임 대	소 계	92	171		43,092	745,449.7	입주개시일	직영전환일	
	공덕2삼성		1	15	199	4,309.0	2002-09-27		개별
	공덕삼성		1	14	226	4,051.0	1999-12-06		개별
	관악드림타운		5	14	1,843	35,745.0	2001-07-16		개별
	관악벽산 블루밍		3	14	799	14,525.0	2003-11-15		개별
	관악벽산타운		2	15	564	9,133.0	1998-04-21	2000-04-21	개별
	관악푸르지오		1	14	392	8,604.6	2004-02-23		개별
	구로두산		1	12	442	6,611.0	1999-03-01	2000-02-29	개별
	금호대우		3	15	508	9,114.0	2000-11-11		개별
	금호벽산		4	14	1,214	20,645.0	2000-11-22		중앙
	길음동부		2	15	300	6,877.0	2002-03-01		개별
	남가좌삼성		2	15	358	6,931.0	2000-10-04		개별
	남가좌현대		1	16	330	6,690.0	1998-12-01	1999-12-01	중앙
	남산타운		7	14	2,034	38,890.0	2000-08-01		개별
	냉천동부		1	12	76	1,211.0	2001-09-14	2003-03-01	개별
	답십리동아		3	14	492	7,800.0	1999-09-01		개별
	답십리두산		2	14	310	5,446.0	2000-09-20		개별
	답십리 청솔우성		2	14	432	7,181.0	2000-05-16		개별
	도원삼성		2	15	534	11,393.0	2001-10-05		개별
	도화현대2차		2	12	793	11,053.0	1998-12-14	1999-12-14	개별
	독립문극동		2	12	600	9,323.0	1998-08-20	1999-08-20	개별
	돈암삼성		2	14	736	11,797.0	1999-06-16	2000-06-16	개별
	돈암풍림		1	15	309	5,059.0	1998-12-14	1999-12-14	개별
	동소문한진		1	13	580	7,809.0	1996-12-17	2001-07-01	중앙
	마포태영		2	14	568	10,460.0	2000-02-01		중앙
	목동2차우성		3	14	1,140	18,438.0	1998-04-01	2000-04-01	지역
	목동현대A		2	15	540	8,963.0	1997-02-04		지역
	목동현대B		2	15	564	9,528.0	1996-12-20		지역
	무악현대		2	15	550	10,315.0	2000-02-01		개별
	미아벽산		2	15	490	10,845.0	2002-11-18		개별
	삼각산아이원		2	14	673	11,647.7	2004-02-23		개별
	미아SK 북한산씨티		7	14	1,497	27,275.0	2001-11-17		개별
	본동한신 휴플러스		1	14	134	3,157.6	2004-08-12		개별

<표 3-13> SH공사의 직영관리(재개발) 현황2

사 업	단지명	단지	동수	평형	세대수	관리면적(평)	관리개시일		난방
							입주개시일	직영전환일	
재 개 발 임 대	봉천동아		4	14	829	16,508.0	1999-11-01		중앙
	봉천두산		3	14	560	10,217.0	2000-12-21		개별
	봉천우성		2	13	717	10,916.0	2000-03-20		개별
	북가좌삼호		1	14	267	4,310.0	1995-12-15	2002-06-01	개별
	산천		2	14	363	6,505.0	2000-09-23		개별
	리버힐삼성								
	상계동아불암		1	13	434	6,203.0	2000-02-01		개별
	상계불암대림		1	15	206	3,296.0	1999-12-01		개별
	상계불암현대		1	13	472	6,852.0	2000-03-01		개별
	상도건영		2	14	552	9,069.0	1997-11-11	1999-11-11	중앙
	상도		1	14	164	3,390.0	2002-12-28		개별
	래미안1차								
	상도신동아		3	15	925	16,419.0	2000-11-04		중앙
	리버파트								
	상월곡동아		2	14	278	4,659.0	2002-09-25		중앙
	수색대림한숲		3	15	464	8,674.0	2001-10-15		개별
	수유삼성		1	14	180	2,588.0	2000-07-01	2002-06-01	개별
	시흥벽산		4	14	1,288	24,033.0	2002-11-06		개별
	신공덕2		1	13	103	2,814.0	2001-02-10		개별
	삼성래미안								
	신공덕삼성		2	15	376	8,236.0	2000-08-16		개별
	신길삼성		1	14	387	6,373.0	2001-03-10		개별
	신당삼성		3	14	440	7,685.0	2000-02-01		개별
	신정삼성		2	15	506	8,353.0	1995-06-01	1999-08-01	지역
	약수		3	14	684	10,703.0	1999-10-16		개별
	하이츠동아								
	염리삼성		1	14	109	2,494.0	2001-03-01	2002-03-01	개별
	오류동부골든		1	15	304	5,296.0	1997-11-04	1999-11-04	개별
	옥수삼성		1	13	330	6,598.0	1999-05-25	2000-05-25	중앙
	옥수하이츠		1	14	238	3,779.0	1997-07-11	1999-11-11	중앙
	월곡두산		4	14	458	11,143.0	2003-05-20		개별
	이문대림		1	13	181	4,229.0	2003-06-25		개별
	이문쌍용		1	14	245	4,605.0	2001-02-21		개별
이문현대		1	12	188	3,891.0	2000-05-08	2001-05-31	개별	
전농동아		1	15	220	3,381.0	1997-11-04	1999-11-04	개별	
전농삼성		1	15	139	3,705.0	2000-07-01	2001-10-15	개별	
전농SK		3	14	848	14,278.0	2000-07-22		개별	
정릉		2	15	332	8,823.0	2003-08-20		개별	
풍림아이원									
제기한신		1	14	260	5,068.0	2000-09-01		중앙	
종암SK		1	13	465	6,751.0	1998-10-20	1999-10-20	중앙	

<표 3-14> SH공사의 직영관리(재개발) 현황3

사업	단지명	단지	동수	평형	세대수	관리면적 (평)	관리개시일		난방
							입주개시일	직영전환일	
재	중계양지대림1		2	14	468	7,982.0	1999-03-16	2000-03-16	지역
	중계양지대림2		1	14	331	4,859.0	1999-03-16	2000-03-16	지역
	중림삼성		2	14	355	7,229.0	2001-02-10		개별
	창전삼성		2	15	311	5,179.0	1997-12-01	1999-12-01	개별
	천호삼성		1	15	247	4,143.0	1997-05-28	2001-05-31	개별
	천호태영		1	14	264	4,968.0	2000-02-07		중앙
	청계벽산		2	12	510	6,231.0	1996-03-20	2000-07-01	중앙
	청량리한신		2	15	610	10,536.0	1997-07-01	2000-07-01	개별
개	하계학여울청구B		1	13	378	5,428.0	2001-11-17		중앙
	하왕십리극동미라주		1	14	191	3,835.0	2002-04-01		개별
	하왕금호베스트빌		1	14	274	5,251.0	2001-04-10		개별
	하왕한진그랑빌		1	13	116	1,554.0	2000-06-01	2002-09-01	중앙
발	행당대림		4	14	1,005	17,107.0	1999-06-01	2000-06-01	중앙
	행당한신		1	12	159	3,230.0	2002-11-05		개별
	행당한진		4	15	728	12,613.0	1999-08-02	1999-07-15	개별
	홍릉동부		1	14	150	3,683.0	2001-10-29		개별
임	홍제원현대		2	14	482	7,484.0	1998-04-28	2000-04-28	개별
	홍제유원하나		1	12	150	1,749.0	1994-08-02	2002-06-01	개별
	홍제인왕산현대		1	14	246	4,093.0	1998-04-07	2000-04-07	개별
	길음뉴타운3단지		2	14	282	6,995.0	2005-05-20		개별
대	길음뉴타운4단지		1	13	276	5,835.0	2005-05-16		개별
	오금현대백조		1	13	153	2,213.0	1997-04-22	2005-08-01	개별
	방배 SH-VILLE		1	13,17	81	1,904.8	2005-08-16		개별
	불광 SH-VILLE		1	14	100	2,495.01	2005-10-07		개별
	하계학여울청구A		1	14	486	6,824.00	1997-09-23	2005-11-01	지역

<표 3-15> SH공사의 직영관리(주거환경) 현황

사업	단지명	단지	동수	평형	세대수	관리면적 (평)	입주개시일	직영전환일	난방
주거	도봉서원	1	4	11	734	8,396.2	1996-10-15	2002-03-20	지역

<표 3-16> SH공사의 위탁관리(택지개발, 주거환경, 분양) 현황

사업	단지명	단지	동수	평형	세대수	관리면적 (평)	관리개시일	관리업체	난방
국 민 임 대	소 계		4		400	11,265			
	마장 SH-VILLE		4	17,22	400	11,265.2 1	2006-11-21	우행티엘시	개별
재 개 발 임 대	소 계				2,261	42,856			
	신림동부			13	96	1,206.0	1993-09-25	대원종합관리	개별
	상도삼호			14	221	3,544.0	1994-01-30	울산개발	중앙
	흥은백산			13	180	2,644.0	1995-06-01	대원종합관리	중앙
	옥수극동그린			12	171	2,410.0	1996-11-15	한국관리	중앙
	천호동아코아			15	64	1,206.0	1998-02-01	자체관리	개별
	사당신동아			15	110	2,070.0	1999-02-01	서림주택관리	지역
	답십리대우			13	108	2,018.0	2001-03-17	유원종합관리	개별
	이문중앙 하이츠빌			14	70	1,434.0	2002-07-11	영신산업개발	개별
	답십리대림			15	47	751.0	2002-12-03	국제경보산업	개별
	상도쌍용			14	65	1,504.2	2004-02-02	진흥관리 시스템	개별
	상도 SH VILLE 본동 SH VILLE		4 1	14 13	953 76	20,042.8 4,025.6	2006-11-08 2006-11-08	한국주택관리 한국주택관리	개별 개별
주 거 환 경 임 대	소 계	11	48		1,076	15,885			
	신 대 방	공임	1	14	48	697.1	1995-05-18	아산종합관리	개별
	마천대성	공임	1	14	25	349.0	1995-06-29	자체관리	개별
	시흥목련	공임	2	13	105	1,427.3	1996-09-16	휴스텍	개별
	염리상록	공임	3	13	178	2,287.1	1997-09-09	자체관리	개별
	흑석청호	공임	3	15	170	2,469.5	1997-11-04	대원주택관리	개별
	봉천인헌	공임	1	15	117	2,128.9	1998-11-16	자체관리	개별
	봉천신봉	공임	1	15	150	2,259.2	1999-05-28	쌍림건설관리	개별
	신길신기목련	공임	1	15	105	1,711.1	1999-07-06	유원주택관리	개별
	신림초원	공임	1	15	63	1,083.9	1999-07-30	자체관리	개별
	도봉서광	공임	1	12	45	633.1	1999-09-27	우리관리	개별
양평상록수	공임	1	11	70	839.2	1999-12-01	자체관리	개별	
분 양	소 계	5	32		2,418	104,986			
	상암월드 컵파크7		17	33,40	733	34,784	2005-06-07	한국관리	지역
	상암월드 컵파크5		8	33,40	436	20,628	2005-09-23	이오티엔디	지역
	장월 참누리		7	25,33	373	16,354	2006-05-18	국제경보산업	개별
	상암월드 컵파크4		12	33,40	761	27,922	2006-10-24	해광에드	지역
	발산8단지		7	33	115	5,297.9	2006-11-27	해광에드	지역

4. 현행 공공임대주택 운영관련 법령

공공임대주택 관리와 관련된 최초의 법률은 1984년에 제정된 「임대주택건설촉진법」이다. 이 법은 임대주택 건설촉진에 중점을 둔 것으로 보다 포괄적인 법령 제정의 필요성이 제기되어 이를 폐지하고 1993년에 「임대주택법」이 제정되었다.

현재는 공공임대주택의 운영과 관련된 법률로는 「임대주택법」이 있고 「주택법」, 「주택공급에관한규칙」, 「시설물의안전관리에관한특별법」 등의 법령의 일부가 적용된다.

「임대주택법」은 임대목적으로 제공되는 모든 주택에 적용되는 포괄적 규정이며, 저소득층을 입주대상으로 하는 공공임대주택에만 적용되는 것은 아니다.

이러한 관련 법규에서 임대주택운영에 대해서 특별히 정하고 있는 것은 임대업무(임대주택의 공급, 입주자 선정, 임대의무기간, 임대보증금과 임대료 결정, 장기수선유지 등)와 주택관리업무(부대시설, 복리시설 등 각종 공용시설물 관리, 일상수선, 청소, 경비, 소독, 관리비 징수 등)에 관한 것이다.

아울러 주거복지에 관하여서는 주택법 제2조7항 나목에 따른 주택건설기준 등에관한규정 제5조6호에 의거 복지후생을 위한 시설로 일정규모의 사회복지관, 노인정, 탁아소 등을 설치토록 하는 규정과 국민기초생활보장법 제11조에 의한 주거급여 및 동시행규칙 제8조 내지 제11조에 월세임차료의 지급, 전세자금의 대여, 수선유지비의 지급기준 및 방법 이외에 현행 법규에는 주거복지에 관한 내용이 거의 전무한 내용이다.

「임대주택법」의 관리와 관련된 기본적인 사항은 일정규모이상의 단지에서는 관리주체를 두고 적절한 방법으로 관리해야 한다는 임대주택의 관리조항에서 규정하고 있다(임대주택법 제17조). 임대주택의 임차인과 관련된 사항으로는 20호 이상으로 공급된 단지의 임차인들은 임차인 대표회의를 구성하여 임대사업자와 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 임대주택의 공용부분,

부대시설의 유지·보수, 기타 임대주택의 관리에 관련된 사항을 협의하도록 하는 임차인대표회의에 관련된 규정이 있다(법 제17조의2). 임차인대표회의와 관련된 내용은 공공임대주택 임차인과 시민단체를 중심으로 임대주택 관리에 대한 제도를 개선해야 한다는 주장이 제기되어 이를 임대주택법에 반영한 것이다.

임차인대표회의가 구성되기 전까지는 임대아파트 임차인은 관리사무소가 결정한 관리비를 납부하면서도 관리비 규모 및 지출의 적정여부를 결정하고 감시할 대표조직을 구성하지 못하였다. 또한 임차인은 단지내 공동생활과 관련된 간단한 규칙을 정하거나 입주자의 공동체 의식을 함양할 수 있는 각종 행사조차 스스로 개최할 수 없는 위치에 있었다. 이로 인해 실제로 여러 단지에서 인건비, 소독비, 청소비, 오수정화조 청소비, 난방비 등이 과다하게 지출되기도 하였다. 이러한 문제를 시정하기 위하여 정부는 임대주택 임차인대표회의의 구성과 임차인 대표회의와 임대사업자간에 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 시설물의 유지보수와 관련된 내용을 협의할 수 있도록 하고, 임대사업자와 입주자간에 발생한 분쟁을 조정하기 위해 시·군 또는 자치구에 임대주택분쟁조정위원회를 설치하는 것을 골자로 하고, 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 내용으로 임대주택법을 개정하였다.

임대주택법 중 관리와 관련된 주요 규정 중 하나는 특별수선충당금의 적립을 의무화한 법 제17조 3이다. 이 규정이 포함된 것은 1996년 12월로서 이후 임대사업자의 특별수선충당금 적립과 주요시설의 교체 및 보수 시기와 방법을 규정함으로써 임대주택에서도 수선유지의 중요성이 인정되었다. 동 조항이 「임대주택법」에 신설되면서 건설교통부령인 「공공임대주택의건설공급및관리에대한규정」은 폐지되었으며, 이후 특별수선충당금과 관련된 규정은 2000년 재차 개정되어 전문적인 관리를 받아야 하는 임대주택을 건설한 임대사업자는 임대주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 이를 제출해야 하며, 임대기간 중 당해 임

대주택단지 안에 있는 관리사무소에 이를 비치하도록 하였다(령 제15조의 3의 ①항). 임대사업자는 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 적립하고(법 제17조의 2의 ①항), 임대의무기간이 경과한 후 임대주택을 매각하는 경우에 임대사업자가 적립한 특별수선충당금을 주택법 제42조의 규정에 의하여 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하며(법 제17조의 3의 ②항), 특별수선충당금의 요율, 사용절차, 사후관리와 적립방법은 대통령에 근거하도록 하고(법 제17조의 3의 ③항), 임대주택의 보수시기에 대한 규정은 건설교통부령에 근거하도록(법 제17조의 3의 ④항) 개정되었다.

임대주택법 외에 임대주택의 관리와 관련된 법률로는 주택법이 있다. 주택법 규정 중 임대주택에 적용되는 것은 행위허가 등의 기준 등(령 제47조), 관리주체의 업무 등(령 제55조), 관리주체의 동의(령 제57조 제3항), 사업주체의 하자보수(령 제59조), 하자보수보증금(령 제60조), 하자보수보증금의 반환(령 제61조), 내력구조부의 하자보수 등(령 제62조), 시설물의 안전관리(령 제64조)로서 하자보수와 안전관리 등의 업무를 규정하는 내용으로 건축물과 관련된 내용에 한정된다.

또한 시설물의 안전관리에 관한 특별법이 임대주택 단지의 면적이나 건물높이에 따라 적용되며, 동 법률은 안전점검에 대한 내용이 중심이다.

<표 3-17> 공공임대주택의 주택관리법령

법령	내용
임대주택법 임대주택법시행령 임대주택법시행규칙	·공공 및 민간건설임대주택, 건설임대주택과 매입임대주택, 임대사업자와 임대조합 등 각종 내용을 다양하게 규율 ·관리와 관련된 내용은 임대주택법 17조(임대주택의 관리), 17조의2(임차인대표회의), 17조의 3(특별수선총담금의 적립)규정
주택법 주택법시행령 주택법시행규칙	·사업주체의 하자보수, 관리주체의 자격, 시설물안전관리 등 건축물 관리 관련 사항 규정
시설물의안전관리에관한 특별법	·일정규모 이상의 공공임대주택 단지의 안전점검과 관련된 내용을 규정

<표 3-18>공공임대주택 임대주택 운영관련 법규

구분	임대주택법	주택법	주택공급에 관한규칙
임 대 업 무	·임대사업자의 등록(법제6조, 령제6-7조) ·임대주택의 전대제한(법13조) ·임차권양도등의 허용(령 제10조) ·건설임대주택의 임대조건 등(법제14조) ·임차인의 자격과 산정방법(령11조, 규칙2조의4) ·임대보증금 및 임대료(령 12조) ·임대조건의 신고(법제14조, 령14조, 규칙제5조) ·특별수선총담금 요율, 사용절차(령15조의2) ·임대주택의 주요시설의 범위(규칙7조의2) ·표준임대차계약서(법18조, 규칙8조)	·임대주택의 공급(법38조)	·주택법38조의 규정 에 의한 주택 및 복리시설의 공급조건, 방법 및 절차에 관한 사항을 규정
주 택 관 리	·임대주택의 관리(법17조, 령15조) ·관리비 등(규칙7조) ·임차인대표회의(법17조의2)	·관리주체의 자격, 시설물 안전관리 등 건축물 관리에 관한 사항 규정(법제53조)	

제3절 서울시 공공임대주택관리의 문제점

1. 임대료와 관리비의 연체

현행 공공임대주택의 임대료는 건설교통부 고시에 의하여 건설원가에 따라 획일적으로 적용, 결정된다. 즉 주택을 사용하여 수익을 얻는 형태의 전세금은 일반적으로 주택의 가치, 생활편익, 수요요인 등의 시장가격으로 형성되고 있으나 공공임대주택의 임대보증금 및 임대료는 임대주택 유형에 따라 건설교통부 고시를 기준하여 획일적으로 결정되는 체계로서 동일 생활권역에서도 입주 시기, 건설원가 등에 따라 임대보증금 및 임대료에 차이가 나타난다.

다시 말하면 공공임대주택의 유형이나 위치가 임대보증금 및 임대료의 결정요인으로 작용하는 것이 아니고 공급시기나 정책유형에 따라 임대보증금 및 임대료가 결정되는 것이다.

따라서 공공임대주택은 시장임대료와의 가격격차가 심한 편이고 입주민 소득수준의 변화를 적절히 반영하지 못함에 따라 부담이 적은 입주자가 있는 반면 부담이 매우 큰 저소득층에게는 상당한 고통이 아닐 수 없다. 이로 인하여 발생하는 장기체납자의 경우는 건물명도 소송을 통해 강제집행이 이루어지기도 한다.

공공임대주택의 경우 공공성을 바탕으로 관리운영 되는 정책의 취지를 살려 적어도 민간시장의 임대조건에 비해 상대적으로 저렴하면서도 실용성을 갖추는 것은 불가피하다 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 시장가격에 비해 월등히 낮은 임대료는 소득에 대한 일부 여유계층 입주민에게는 다른 주택으로의 주거이동을 저해하는 요인이 되고 있어 입주민의 순환이 이루어지지 않고 있는 구조가 형성되고 있다. 이는 공공임대주택의 수요·공급이 원활하게 이루어져야 함에도 불구하고 무한정한 공급확충만을 요구하는 현상으로 발전되어 질 수 있는 것이다. 반면에 저소득층 입주민에게는 임대료의 체납액 증가를 가중

시키고 있어 공공임대주택 정책의 취지에도 맞지 않는 문제점이 나타나고 있다.

임대료 체납의 발생과 증가에 대하여 관리주체는 정해진 절차에 따라 대응 조치를 강구하여 시행하고 있지만 근본적인 체납발생 원인에 대한 대처방안은 없는 것이 현실이다. 그렇다 보니 특히 장기체납자를 중심으로 관리주체와 체납 입주민간의 마찰이 자주 생기고 관리운영 비용의 부족으로 관리주체는 관리상의 어려움을 겪게 되는 이중의 고통을 감수하고 있는 형편이다.

2. 장기수선충당금제도의 문제점

“주택건설촉진법”이 “주택법”으로 전면 개편되면서 공동주택 관리제도가 강화되고, 아파트 재건축 및 재개발 관련 규정이 강화된 “도시및주거환경정비법”이 시행됨에 따라 공동주택의 체계적인 유지관리가 중요한 사안으로 부각되고 있다.

이러한 시점에서 유지관리와 건물의 수명과 관련된 공동주택의 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금의 적정금액 산정 및 적립은 매우 중요한 문제이다. 그러나 우리나라의 대다수 아파트가 장기수선계획이 세워져 있지 않거나 장기수선계획을 통한 장기수선충당금의 적립이 제대로 이행되지 않는 실정이다.

300세대 이상의 공동주택이나 승강기가 설치된 공동주택 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 제29조의 규정에 의한 사용검사를 신청하는 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 당해 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이는 공동주택 관리의 강화라는 취지에서 주택법시행령 제63조에서 정하고 있으나 주택법의 개정취지에 부합해 법률에서 규정하도록 한 것이다.

장기수선계획을 수립하는 자는 건설교통부령이 정하는 기준에 따라 장기수

선계획을 수립하되, 당해 공동주택의 건설에 소요되는 비용을 감안하여야 한다. 관리주체는 장기수선계획을 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 의하여 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립한다. 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 이를 부담하여야 한다.

장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 적립하는 것이 원칙이나 주택법 개정 이전에는 강행규정이 없어 대부분 지켜지지 않았다. 현행법에서는 장기수선계획 미수립시에 적용하던 단서규정이 삭제되고 장기수선계획의 미수립시 과태료를 부과하도록 규정을 강화했다. 그러나 처벌대상의 모호함 등으로 인해 강행규정의 정비가 시급하다.

3. 임차인의 주택관리참여 미흡

임대주택법의 개정 이후 많은 공공임대주택 단지에 임차인 대표회의가 구성되었으며, 임차인 대표회의와 유사한 형태의 주민자치회 등의 모임도 나타났다. 임차인 대표회의가 구성된 단지의 사정은 매우 다양하고 대체로 주민들의 참여는 종전보다 증가한 것으로 보이지만, 아직은 조직이 구성된 것 이상의 특별한 변화를 느끼기 어려운 실정이다.

일부 공공임대주택 단지에서는 관리주체들이 의도적으로 임차인 참여를 지원하는 경우도 있다. 관리주체들은 임차인 대표회의의 구성에 대한 주민들의 의견을 조사했고, 관리규약안을 만들고 주민들의 동의를 받았으며, 임차인 대표회의를 구성하도록 조장하기도 했다. 관리주체들 중에는 임차인 대표회의의 구성을 관리소장의 평가에 반영한 경우도 있다. 그러나 주민들의 자발적인 움직임이 거의 없는 상태에서 관리주체가 주도해서 만든 조직은 관리주체에게

협력적이고 관리주체를 옹호하는 역할을 하기 쉽고, 관리주체들에 대해 비판적인 태도를 가지고 관리비에 대해 감시하는 등의 역할을 제대로 하기 어렵다. 또한 관리인이 임차인 참여를 지원한 이유가 진정으로 임차인 참여가 필요하다든 입장보다는 '본사에서 추진하는 일'을 단지의 관리자들이 수행한 것에 지나지 않는 경우가 많다. 이 때문에 2000년 이후 임차인 대표회의가 곳곳에서 구성되었지만, 이내 주민들간의 갈등, 혹은 관리주체와의 갈등으로 인해 주민들로부터 외면 받기 일수이고 지속적으로 생명력을 이어가지 못하고 있다.

임차인대표회의의 일부는 어떤 활동을 해야 하며, 어떠한 지식과 역량을 갖추어야 하는지에 대해 충분히 숙지하고 있지 못하고 명백만 유지하고 있는 실정이다. 임차인들의 참여가 활발히 이루어지기 위해서는 그 전단계로서 참여주체인 임차인들의 조직화 과정이 수반되어야 하지만, 아직은 조직화 과정이 미비되어 있기 때문에 임차인들의 활발한 참여가 어려운 실정이다.

서종균(2003)은 사회 일각에서 공공임대주택 단지의 경우 주민참여가 제대로 이루어지지 않은 이유로 주민들의 무관심과 냉담함이 근본적인 원인이라고 하는 것에 대해 비판적인 시각을 제시한다. 그는 임차인들을 한 집단으로 묶어서 임차인 운동이나 조직에 대해 임차인들이 어떤 태도를 가질 것이라는 잘못된 인식이 임차인의 참여를 오히려 방해하는 요인으로 작용할 수 있다고 주장한다.

4. 장기수선상의 문제

현재 우리나라의 경우 의무관리 대상의 공동주택을 관리하는 관리주체는 건설교통부에서 제정 고시한 공동주택의 장기수선계획에 관한 기준을 근거로 노후화로 인한 기능저하에 대비하여 수선시기와 수선경비를 예측하여 10년 단위로 장기수선계획을 세워 보수하도록 하고 있다. 일시의 자금소요의 부담을 년도별 또는 월별로 분산 징수하여 특별수선충당금을 적립함으로써 경제적 부담

의 평균화를 피하도록 하고 있고 선진 외국의 경우 재시공 가격의 1%를 수선비로 매년 적립하고 있다. 또한 이렇게 정해진 장기수선계획의 세부사항은 실제 현실에 대응할 수 있도록 3년에 한번씩 수정 보완되도록 규정하고 있다. 이러한 시점에서 유지관리와 건물의 수명과 관련된 임대주택의 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금의 적정금액 산정 및 적립이 제대로 이행되지 않은 실정이다. 장기수선상에 대한 문제점으로는 크게 장기수선 운영상의 문제, 형식적인 장기수선계획의 수립, 특별수선충당금 기준의 미흡, 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립의 문제, 과거 수선자료의 관리 미흡 등을 들 수 있다.

장기수선 운영상의 문제로는 장기수선계획에 이용되고 있는 건교부 고시 표준기준은 건물의 부위에 따라 구분되어 있으며, 공사부위와 공종별로 세분화되어 112개 수선행목에 대한 수선주기를 제시하고 있다. 이는 필요이상으로 구체적일뿐만 아니라 그 동안의 시공기술 발달 및 개발상황을 반영하지 못하고 있다.

형식적인 장기수선계획 수립의 문제로는 장기수선계획이 수립되어 있다 하더라도 사업주체나 전문가가 아닌 비전문가인 관리소장이나 관리직원이 구체적인 자료나 적산방식에 의해 수립된 것이 아니라 장기수선에 관한 기준에 제시되어 있는 부위별 표준수선주기를 참고로 하여 형식적으로 작성한 것이 많다. 이는 장기수선계획시 필수적인 준공시의 건축·설비·기계 등의 도면조차도 제대로 보관되어 있지 않은 현실을 감안할 때 관리사무소에서 장기수선계획을 제대로 수립하기는 사실상 불가능하다. 장기수선계획 작성시 조사대상 단지 모두 공동주택 장기수선에 관한 건설교통부고시 기준을 그대로 적용하거나 기술서적이거나 다른 단지의 경험을 참고로 하여 작성되고 있다. 또한 개별적 특성을 반영한 것이 아니라 대개의 경우 특별수선충당금의 사용을 위한 형식적인 계획에 그치고 있다.

특별수선충당금 기준에 있어서 임대주택을 관리함에 있어 자산의 보전 및 원활한 운영을 위해서는 공동주택 주요시설 교체 및 보수는 필수적이라 할 수 있다. 건물을 포함한 모든 시설물은 시간이 경과함에 따라 노후화되고 시설의

노후화로 인한 대규모 수선에는 많은 비용이 소요된다. 이때 미리 수선비가 마련되어 있지 않을 경우 일시에 많은 비용이 지출되게 되는데 이러한 경제적 부담이 클 때 수선을 뒤로 미뤄야 한다. 그 결과 적정한 수선기회를 놓치게 되고 건물의 노후화는 가속화되어 수선비용은 더욱 커지게 된다.

장기수선계획의 수립 및 장기수선충당금 적립문제에 있어 의무관리대상 및 승강기가 설치된 임대주택은 장기수선계획에 의거해 장기수선충당금을 적립하여야 하나, 대부분의 단지에서 장기수선충당금의 적립은 장기수선계획과 별도로 이루어져 왔다.

또한 관리인원의 부족 및 관리자의 빈번한 교체 등으로 인해 각종 도면 및 장부의 관리, 특히 과거 수선비 집행내역의 장부가 없다거나 최근 2-3년간의 장부만을 보존하고 있는 실정이다.

5. 전대발생 및 처리

임대주택법 제13조(전대제한)는 임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매·증여 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다.

공공임대주택에서 불법전대가 일어나는 근본적인 원인은 대도시를 중심으로 주택에 대한 수요·공급이 일치하지 않으며 무엇보다도 시장가격에 비해 공공임대주택의 임대료가 상당히 저렴하다는데 그 원인이 있으며 불법전대의 증거 확보와 사실조사의 어려움도 불법전대를 근절시키지 못하고 있다. 즉, 임대사업자도 입주자 실태조사 등 상당한 노력을 기울이고 있으나 실질적으로 전대자를 적발하기가 어렵고 조사과정에서 입주민들과의 갈등이나 불편한 관계가 조성되는 등 민원이 유발되기 쉬워 고객 지향적 주택관리 서비스를 실현해야 하는 관리주체로서는 이중의 고통을 겪고 있다.

현재 불법전대자 등 부정입주자를 발견시 관리주체는 전대·전대자에 대해서는 관할 경찰서에 고발하고 매수자·전차자에 대해서는 자진명도를 명하고

불응시 건물명도 소송을 통하여 입주민을 퇴거조치 하고 있는 실정이다. 하지만 소송제기시 판결까지는 6개월 이상이 소요되고 전차자의 행정기관에 민원 제기 등의 절차상의 어려움으로 관리주체가 퇴거조치에 상당한 어려움을 겪고 있다.

또한 사전방지책으로 분기별 1회씩의 정기조사와 월별 수시로 세대방문을 통한 실태조사를 엄격하게 실시하고 있으며 SH공사에서는 주택관리 부서에 기동반을 편성하여 불시점검 등의 단속을 강화하고 있으나 불법전대 적발건수는 매년 늘어나고 있는 형편이다. 이는 공공임대주택 정책 및 제도의 근간을 흔드는 것으로 보다 실효성 있는 대책이 요구되며 실태조사 등을 통하여 부정 입주자를 색출하여야 하는 관리주체의 업무에도 상당한 어려움으로 작용하고 있다.

6. 시설물유지보수

공공임대주택은 신규공급을 통하여 재고량을 확보하는 것이 우선이겠지만 한편으로는 기존 주택의 철저한 유지관리를 통하여 건물의 내구성을 보존하고 쾌적한 주거환경을 조성하는 것도 이에 못지않게 중요하다.

공공임대주택의 경우 임대주택법 시행령에 규정된 특별수선충당금의 적립요율이 너무 낮고 정부의 고시 임대료가 너무 낮아 이에 대한 기준 역시 합리적인 조정과 관리가 필요하다고 본다.

대체로 건물은 물리적 수명기간 동안에 유지관리 비용이 초기 건설비용의 3-5배에 이르는 경우가 대부분이라고 한다. 공공임대주택의 경우 입주민의 주거공간에 대한 주인의식 결여 등의 특성으로 다른 공공주택에 비해 물리적 노후화가 빠른 속도로 진행되는 것이 사실이다. 실제로 공공임대주택은 그 특성상 분양주택에 비하여 시설물에 대한 파손 및 훼손이 빈번하게 일어나는 것이 현실이고 내구연한에 따른 노후화가 빠르게 진행되는 것도 사실로서 시설물이

나 주요 설비를 교체하는 일이 빈번하여 시설물에 대한 유지보수 비용이 많이 들어가는 것으로 알려져 있다.

한편 위와 같은 시설물의 파손 및 훼손 등의 일상적인 보수외에 장기수선계획에 따른 대규모 수선에 대비하여 임대사업자는 공공임대주택의 경우 임대주택법 시행령에 따라 표준건축비의 0.04%를 적립하여 건물의 노후화에 대비하고 있으나 이 정도의 적립금으로는 실제 수선유지에 드는 비용의 60% 정도만 충당이 가능하다고 본다.

시설물 유지관리를 위한 수선비용 부담은 큰데 비해 입주민의 불편사항은 증가하고 있고 임대사업자는 지역별로 보수업체를 지정하여 시설물에 대한 긴급보수로 유지관리에 최선을 다하고 있으나 보다 종합적이고 체계적인 시설물관리가 요구되는 실정이다.

7. 입주민 생활관리

공공임대주택은 입주자격의 특성상 저소득층이 주로 입주민을 구성하고 있는 것이 현실이며 또한 서울시의 경우 주택의 공급확대와 이를 통한 공공임대주택 건설부지의 확보를 위해 서울시 외곽 자치구에 집중적인 택지개발이 이루어짐으로서 특정 자치구에 집중되는 집단 거주지로서의 형태를 갖고 있다.

이로 인한 저소득층의 주거환경이 획기적으로 개선되었음에도 불구하고 입주자들의 대부분이 공동주택 거주에 대한 경험이 없는 사람들로서 생활방식의 변화에 따른 적응 미숙과 공공임대주택의 임차인으로서의 자긍심 부족으로 인하여 일반분양주택과는 다른 생활관리의 문제점이 나타나곤 한다. 예를 들면, 단지내 놀이터 놀이기구, 지하주차장, 가로등, 소화전 등의 기물파손 행위, 쓰레기 무단투기, 방노 및 배변 등의 환경훼손 행위, 음주, 소란, 고층낙하물 투척 등의 공동생활 침해행위가 일부 극소수의 입주민에게서 발생하고 있다.

공공임대주택의 경우 임대차계약서 및 관리계약서에 공동생활 질서를 위하여 행위금지 등 규제를 명시하여 입주민 스스로 생활에 대한 통제를 유도하고

있으나 실제로는 관리주체가 공적 행정력이 없어 적극적 대처를 못하는 것이 사실이며 이로 인해 관리상의 어려움을 겪고 있다.

제4절 서울시 공공임대주택관리방식의 실태

1. 공공임대주택의 관리방식

주택법 제53조가 정하는 규모인 300세대 이상이거나, 150세대 이상으로 중앙 집중식 난방방식 또는 승강기가 설치된 임대주택 단지에는 반드시 관리조직을 두고 관리하여야 한다. 관리조직은 자체관리 또는 위탁관리에 따라 구성되는 방법에 차이가 있다. 자체관리는 대통령령이 정한 기술인력 및 장비를 갖춘 임대사업자가 직접관리하는 것을 의미하며, 이를 위해 임대사업자는 기술인력의 인적사항 조서 및 장비명세서, 관리인력의 인적사항에 관한 서류 등을 임대주택 소재지의 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 「임대주택법 제17조」에 의거 임대사업자는 대통령령이 정하는 임대주택에 대해서는 주택관리업자에게 위탁관리하거나 자체관리하여야 한다. 관리조직은 입주자관리 및 퇴거업무 임대료 및 수선충당금 관련 업무, 관리비 보전업무를 담당하고 있다.

2000년 주택법 개정으로 20호이상 단지에는 임차인대표회의를 구성할 수 있게 되었다. 임차인대표회의는 임대주택의 관리에 관한 사항 중 대통령령이 정하는 사항에 대해서 임차인과 협의할 수 있다. 관리조직의 주요업무와 임차인대표회의에 대해 구체적으로 살펴보자.

1) 입주자 관리 및 퇴거업무

공공임대주택은 공공자금이 투입되거나 용자된 주택이기 때문에 임대사업자의 동의를 얻은 경우를 제외하고는 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여 기타 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우를 제외함)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대할 수 없다. 따라서 임대주택의 관리주체는 불법전대를 막는 한편, 입주자의 입주자격 여부를 확인하여 이를 상실하는 경우 퇴거시키기 위해 입주가구를 6개월마다 한번씩 확인하고 있다.

특히, 영구임대주택은 기본 거주기간이 2년이기 때문에 2년마다 ① 생활보호 대상자, 저소득 모자가구 등의 입주자가 입주자격요건이 소멸되어 자립가구로 결정되었을 때, 또는 상업용이 아닌 자동차를 보유하였을 때, ② 저소득 청약 가구의 경우 가구당 월평균 소득이 재정부 장관이 발표하는 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 80%수준을 초과한 때, ③ 입주자가 다른 주택을 취득한 사실이 밝혀지거나 당첨되어 입주하게 된 때, 관리주체는 6개월의 범위에서 유예기간을 두고 입주자를 퇴거시킬 수 있도록 규정하고 있다. 입주자의 퇴거로 빈집이 발생하면 현재는 영구임대주택을 희망하는 국민기초생활보장법 수급자가 작성한 대기자 명부에 의해 입주가 이루어지고 있다.

매년 신규로 지정되는 국민기초생활보장법 수급자의 수요뿐 아니라 주거난이 심각한 도시지역 수급자의 규모가 상당한 점을 감안하면, 이러한 업무는 필요하며 이 업무의 수행이 입주자를 관리대상으로 인식토록 하는 계기가 되고 있다.

2) 임대료 및 수선충당금 관련 업무

공공임대주택에 대해서는 정부의 지원정도, 주택의 입지, 규모에 따라 임대보증금 및 표준임대료가 차등 적용되며, 공급주체는 이에 근거하여 임대료를 징수하고 있다. 또한 관리주체는 공공임대주택 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 임대료 중에서 특별수선충당금으로 적립해야 한다.

현재 50년 공공임대주택은 건축비(주택법 제16조 규정에 의한 최초의 사업계획 승인당시 건설교통부장관이 정하는 표준건축비)의 4/10,000, 임대기간이 30년인 국민임대주택은 건축비의 3/10,000, 5년 공공임대주택은 건축비의 1.5/10,000를 사용검사후 1년이 경과한 날부터 매월 적립하도록 하고 있다(임대주택법 제15조의 3).

영구임대주택은 소유자인 주택공사 또는 지자체에 따라 별도의 관리지침이 적용된다. 주택공사의 경우 「영구임대주택관리지침」에 의해 영세민기준 임대료의 20%, 영세민 외의 일반 입주자의 경우 영세민 가구와의 임대료 차액의

전부를 합한 금액을 특별수선충당금으로 적립하고 있다. 영구임대주택, 공공임대주택, 재개발임대주택, 주거환경임대주택, 국민임대주택의 건물 골조는 철근콘크리트로 동일하다. 그럼에도 불구하고 적립해야 할 특별수선충당금 적립요율에 차이가 있는 것은 공공임대주택 수선유지와 관련된 제도가 아직도 제대로 정리되어 있지 않음을 보여주는 사례이다.

3) 관리비 징수 및 보전업무

공공임대주택을 관리하는 주체는 임대주택의 관리에 필요한 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비를 사용자 부담 및 공평부담의 원칙에 따라 징수하고 있다.

부과기준은 난방, 급탕비는 사용량에 의거 부과하고, 기타비용은 계약면적에 비례하여 공평하게 부담하고 있다.

SH공사의 경우, 세대별 평균 월관리비 수준은 공공임대아파트의 경우, 50,530원(수서1단지) - 117,250원(거여3단지)까지 이며, 영구임대아파트의 경우, 53,270원(수서 6단지 - 111,960원(면목단지)까지이다. 단지별 차이가 발생하는 이유는 아파트 단지의 입지여건, 평형, 동수, 세대수, 각종 설비의 설치 및 사용형태에 따라 투입인력과 지출비용이 다르기 때문에 각기 다르게 발생한다.

그러나 영구임대주택은 입주계층이 저소득층인 점을 감안하여 입주자의 소득수준과 계절에 따라 임대보증금 예치이자 및 임대료 수익에서 건물의 수선충당금 등 필요경비를 공제한 잔액으로 도시영세민 가구의 관리비를 보전하고 있다. 이를 임대료 보전업무라고 한다. 현재 SH공사에서는 서울특별시영구임대주택운영및관리규칙 제14조에 의거 수급자 및 국가유공자에게 동절기(11월-익년 4월)에는 월 2만원씩, 하절기(5월-10월)에는 월 1만원씩을 보전하고 있다.

이상의 업무 중 관리비 징수, 수선충당금의 적립 등 주택이나 시설물의 관리에 관련된 업무는 일반 분양주택의 관리업무와 같은 내용이다. 그러나 부정입주자 색출, 임대료 차등징수 등의 업무는 공공임대주택에 대해 적용되는 특별한 관리업무에 속한다.

4) 임차인대표회의

2000년 임대주택법 개정으로 20호 이상 단지에서는 임차인대표회의를 구성할 수 있게 되었다. 임차인대표회의는 임대주택의 동별세대수에 비례하여 산출한 대표자에 의해 구성된다. 동별 대표자가 될 수 있는 조건은 당해 공동주택단지내에 계속하여 6개월 이상 거주한 임차인이어야 한다. 임차인대표회의는 회장 1인, 부회장 1인, 감사 1인을 구성원 중에서 선출하도록 하고 있다.

임차인대표회의는 임대주택의 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 임대주택의 공용부분과 공용의 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수, 기타 임대주택의 관리에 관한 사항 중 대통령령이 정하는 사항에 대해서 임차인과 협의할 수 있게 되었다.

여러 사람이 모이는 곳에는 반드시 여러 사람들의 의견을 취합, 조정하여 이를 대표하기 위한 대표자가 있어야 하듯이 수백 수천 세대가 함께 생활하는 공동주택에도 입주자를 대표하는 대표자가 반드시 있어야 한다. 동별 대표자나 입주자대표회의 회장은 단지를 위해 순수하게 봉사하는 마음과 희생정신이 바탕이 되어 고도의 기술과 전문지식을 가지고 관리업무를 수행해 나가야 한다.

입주자대표회의는 초기 사업주체로부터 관리업무를 인계 받을때 공동주택의 관리방법을 결정하고 위탁관리시 위탁관리업자를 선정하는 등의 주도적인 역할을 해야 한다. 이때 공동주택의 관리방법을 결정하거나 주택관리업자를 선정하는 때에는 입주자대표회의의 제안에 의하여 입주자 등의 과반수의 서면동의로 결정하여야 한다.

입주자대표회의가 사업계획의 결정, 예산, 결산을 의결하는 등 관리업무 전반에 관한 의결기구로서의 역할을 해야 한다. 여기에는 공동주택 아파트단지에서 벌어지는 각종 하자보수업무의 공사용역을 심의 의결하거나, 아파트 행사, 공사 등을 심의 의결하는 역할도 포함된다.

그 외 입주자 등의 상호간에 이해가 상충되는 사항을 조정하고 입주자와 관리직원간의 갈등 분쟁을 해결하는 일도 입주자대표회의에서 한다.

공동주택에 거주하는 동안 그 안에 사는 주민 간에는 끊임없이 문제가 발생한다. 이 같이 발생하는 주택관리상의 문제점은 크게 보면 기능발휘를 저해하는 물리적 노후화 문제, 노후화를 방지하기 위한 유지관리의 경제문제, 인근이나 이웃사이에서 발생하는 관습이나 생활관계문제가 있는데, 관리는 이러한 문제점을 해소하기 위해 필요한 것이다.

공동주택단지에서는 그 동안 열심히 봉사한 입주자대표들이 임기도 끝나기 전에 매도와 명예훼손만 당하고 사퇴하는 사례가 속출하고 있다. 입주자대표로서 너무 의욕적으로 사업주체와 부실공사에 관한 것으로 대항하거나 관리주체의 고유 업무인 용역계약 등에 까지 관여하여 과도하게 까지 봉사하는 입주자대표는 교체되는 사례가 많다.

그래서 입주초기에 처음으로 구성되는 입주자대표회의의 구성이 그 아파트 관리의 질을 결정한다 해도 과언이 아닐 정도로 중요하다. 각 분야의 전문가들의 참여가 제대로 이루어지지 않는다면 업무추진력이 미흡하게 되고 전문성도 결여된다.

입주자대표회의는 자치관리를 하거나 위탁관리를 하거나 간에 관리사무소 직원들의 인사권을 갖고자 하여 위탁관리시에도 계약서에 입주자대표회의가 관리사무소 직원의 임면권에 관여하는 조항을 넣고 있다.

주택법시행령 제51조제6항에 '입주자대표회의는 주택관리업자에 대하여 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니 된다'라고 규정함에도 직원의 인사를 업무에 관한 과실을 묻지 않고 처리하는 등 인사권을 과도하게 행사하는 경우가 많다.

입주자대표회의가 고유업무를 지키지 않고 법령을 위배하며 업체선정 등의 이권에 관계된 일에 개입하고 인사권에 까지 월권행사를 하며 무리하게 업무를 진행하는 일이 비일비재하다.

입주자대표회의는 관리업무를 위탁관리로 전환한 후 모든 책임을 위탁관리회사로 전가시키며 입주자대표회의의 고유권한 밖의 인사권 등에 무리하게 개입하기도 한다.

건설·공급된 공동주택의 사후관리는 주거안정 및 주거환경 보전과 더 나아가 국가적 재산인 공동주택의 자산가치와 이용효율을 지속적으로 유지시키기 위한 제도적 장치가 필요하다.

입주자대표회의는 아파트 주민의 재산관리, 비용부담, 생활규칙 등에 관한 원칙을 결정하기 때문에 회의 진행과 의결에 잘못이 있으면 그것은 입주민에게 피해를 줄 수도 있다.

2. 서울시 공공임대주택관리방식의 문제점

1) 직영관리의 문제점

직영관리는 임대주택의 소유권을 가진 기관 즉 SH공사 또는 서울시가 자체적으로 직접 관리하는 것을 말한다. 즉, 임대주택의 소유기관이 임대사업자 업무, 시설관리업무의 주체가 되는 것이다.

직영관리는 민간위탁이나 계약제 임명방식에 비해 상대적으로 공공성 확보가 용이하며, 특히 공공임대주택의 불법 전대·전매를 감시·방지하는데 엄격함과 객관성을 유지할 수 있다. 그리고 소유자가 자산관리의 차원에서 직접 관리업무를 처리하므로 인접 사업분야와 연계하여 종합적인 판단아래 사업수행이 이루어지며, 다양하고 급변하는 고객들의 행정서비스에 대한 요구를 반영할 수 있는 장점이 있는 반면에 다음과 같은 단점도 있다.

직영관리는 효율성을 극대화시키려는 동기부여가 되지 않으며, 인건비가 필요이상으로 상승하는 등 관리비용의 증대를 가져온다. 또한 서울시의 직접적인 통제를 받기 때문에 자주적이고 탄력적인 조직운영에 장애를 받게 된다.

서울시의 직접적인 통제와 정치적인 고려가 비효율성의 원인으로 작용할 소지가 크며, 상대적으로 잦은 인사이동으로 전문성과 계속성 확보가 어렵다.

사용자와 관리원 노동조합간에 노사문제가 발생할 소지가 많으며, 임금협상 등이 잘 안될 때는 노사관계가 원만치 않아 많은 문제점이 발생할 수 있다.

2) 위탁관리의 문제점

외부 위탁관리 방식에는 민간관리업체에 위탁하는 경우와 민간 비영리단체와 임차인이 공동으로 참여하는 경우가 있다.

이 중 민간관리업체에 위탁하는 민간위탁관리는 공사가 민간업체를 대상으로 주택관리 위수탁 협약에 의해 주택관리업무 전부 또는 일부를 외주하는 방안으로, 공급주체는 주로 임대사업자 업무를 수행하고, 위탁관리업무는 전부 또는 선별적으로 민간위탁하여 관리사업비 절감과 관리서비스의 질적 개선에도모할 수 있다.

민간 비영리업체와 임차인 조직의 공동참여는 입주자들이 선택한 민간 비영리법인이나, 또는 임차인조직이 직접 임대주택 관리업무를 수행함으로써 주민 선택권 또는 자치권을 강화함으로써 주택관리의 민주성과 자치성을 높여 커뮤니티 활성화를 기하고자 한다.

민간에 위탁하는 경우에 나타날 수 있는 문제로는 임대주택 입주자의 특성에 따른 임대료 및 관리비의 증가, 임대아파트 관리사업의 영업성 부족, 임대사업자로서의 관리업무수행 등이 있다.

임대주택 입주자의 특성 즉, 생활보호대상자, 모자가정, 소년소녀 가장 철거세입자 등으로 사회보장이 필요한 계층들이 입주하고 있어서 과도한 임대료 및 관리비 부담이 증가할 것으로 판단된다.

임대아파트 관리사업의 영업성 부족은 임대아파트 관리사업은 분양아파트 관리와 달리 주거 복지적 성격이 크므로 민간부문의 참여로 수익성 재고에 한계가 있다.

임대사업자로서의 관리업무 수행에 있어서는 분양주택관리와 상이한 법규 적용(임대주택법), 입주민 입주·퇴거관리(재계약, 주택소유 확인, 임대차 계약변경 등), 불법 전매·전대방지, 공가세대관리, 생활보호대상자 관리 등 임대사업의 공익적 기능 수행을 위해 민간위탁 관리방식보다 직영관리가 더 효과적일 수 있다.

3) 권역별 통합관리시스템 전환에 따른 문제점

단지별 관리방식에서 대단위 광역통합관리로 급격하게 전환할 경우에는 예상하지 못한 많은 문제점과 부작용이 나타날 수 있으므로, 2005년부터 강남에 소재하는 10개단지 7,356호를 시범대상으로 하고 있으며, 직영 7개단지 7,114호, 위탁 3개 단지 242호를 시범운영하였다.

이에 따른 문제점으로는 접근성과 대응성이 있으며, 예상하지 못한 비정규직법안 통과와 감축에 따른 초과인원의 문제가 대두되고 있다.

먼저, 접근성과 대응성 측면에서는 입주자 입장에서의 접근성은 관리사무소가 가까이 있을 경우에는 직접 찾아가서 민원을 제기하였다면, 지금은 통합관리사무소로 찾아가는 번거로움이 있다. 하지만 인터넷과 통신수단의 발달로 인한 접근성의 문제는 많이 해소할 수 있다. 하지만 노인의 경우에는 한번 짚어 봐야 할 문제점이다. 노인과 미디어의 연구에 의하면, 60세 이상 노인의 인터넷 활용실태는 7%에 불과한 것으로 나타났다.³⁾ 이는 노인에게 대한 접근성과 대응성 측면에서는 관리사무소 형태보다 권역별 통합관리의 경우가 현저하게 낮을 수밖에 없는 문제점을 노출하는 것이다.

대응성 면에서도 민원에 대하여 즉각반응할 수 있는 관리사무소 체제와는 달리 대단위 권역별 통합관리센터의 운영으로 매일 한번 정도의 서비스만이 가능하다. 대응성 측면에서는 입주자의 만족도는 다소 하락할 것으로 판단된다.

통합관리의 기본취지는 기업경영의 효율화에서 시작되었다. 불필요한 인력을 줄이고 정규직을 비정규직 즉 계약직으로 전환하여 조직을 축소시켜 인건비를 절감함으로써 경영의 효율성을 제고하자는 측면이 강하였다. 하지만 2007년 7월부터 시행되는 비정규직 보호법에 의하면 2년 이상의 기간제와 계약직들은 정규직으로 전환하여야 한다. 그렇다면 통합관리의 기본취지에서 위배되는 현상을 겪게 된다.

또한 지금 현재 시범 실시되고 있는 강남권역통합관리센터를 서울 전체 4개 권역으로 확대 실시할 경우 감원되는 인원에게 대한 문제가 발생하게 된다.

3) 서울신문, 2007년 1월 3일(수)자 19면.

4) 사회통합적(Social mix) 분양임대혼합으로 전환에 따른 문제점

현재 서울시에서 추진하고 있는 분양임대혼합방식은 동 내에서 층 또는 라인을 달리하여 배치하는 방안과 동호수를 무작위배치하는 방안 등 외견상으로 알아볼 수 없도록 혼합배치를 하려하고 있다. 단지별로 배치하는 방안과 동을 달리하여 배치하는 방안 등은 외견상 분양과 임대를 구분할 수 있으므로 적절치 못하다. 따라서 동 내에서 층 또는 라인을 달리하여 배치하는 방안과 동호수를 무작위배치하는 방안을 제시하고 있다. 하지만 동 내에서 층 또는 라인을 달리하여 배치하는 방안과 동호수를 무작위배치하는 방안도 장단점이 있다. 동 내에서 층 또는 라인을 달리하는 경우에는 층·라인별로 임대·분양의 구별은 드러나게 되고 이에 따른 문제점이 노출 될 수 있다. 또한 주민들간의 위화감, 자녀들간 왕따 현상이 있을 수 있으며, 임대와 분양아파트 간의 공급 및 관리품질을 동일하게 유지하기 위한 재정적 부담이 존재할 수밖에 없다. 동호수를 무작위로 배치하는 방안도 분양 주민들 간의 사회적 거부감이 일부 남아 있을 수도 있으며, 분양주민들의 집값 하락에 대한 우려가 있을 수 있다. 또한 완전한 융화사회를 구현하기 위하여서는 임대아파트와 분양아파트간의 공급 및 관리품을 동일하게 유지하기 위한 공사 및 서울시의 재정적 부담이 존재한다.

분양과 임대아파트의 혼합배치는 우리 사회가 가진 계층과 덜 가진 계층간의 사회적 갈등이 상존하고 있다는 현실을 반영하고 있다는 것이다. 이러한 사회통합적 분양임대혼합배치로 인한 법적 문제점을 정리해보면, 다음과 같다.

첫째, 임대와 분양아파트의 관리주체가 이원화되어 있다. 현행 법 체계상 1개 동이나 1개 단지 내 임대·분양주택이 혼재된 경우에 통합적으로 직영관리하는 것이 많은 장점이 있음에도 불구하고 임대주택이 아닌 주택과 임대주택이 동일한 건축물 안에 있거나 동일한 주택단지를 구성한 경우에는 임대주택이 아닌 주택의 관리방법에 따르도록 되어 있어, 혼합단지 내 임대아파트 관리에 있어 여러 관리상의 문제와 주민간 갈등의 소지를 제공하고 있는 실정이다(SH공사, 2003: 432).

이는 현행 주택법상 혼합단지의 경우 분양주택의 관리방법을 따르도록 규정하고 있으나 1:1 혼합배치로 전환할 경우 관리주체는 현행법상 이원화될 수밖에 없다.

둘째, 입주자 대표기구의 이원화 문제이다. 현행규정상 혼합단지의 법적 대표기구인 입주자 대표회의에 임차인들은 동별 대표자는 물론 회의의 구성원으로도 참여할 수 없다. 1:1 혼합인 경우에는 같은 지위를 부여하여야 할 필요성이 제기된다.

셋째, 관리비 징수항목 및 기준이 이원화 되어 있다. 현행규정은 임대아파트와 분양아파트의 관리비 징수항목과 기준이 각기 다른 법에 의해 규정하고 있으므로 1:1 혼합배치인 경우 이렇게 이원화되어 있는 규정들을 일원화해야 할 것이다.

넷째, 특별수선충당금 규정의 차이이다. 특별수선충당금에 대한 제규정이 달라 입주민간의 이해상충 등으로 주요시설물의 보수, 교체 및 유지관리의 적기 시행이 곤란하며, 적립기준, 관리 및 사용절차 등에 대한 법규정의 통일이 필요하다.

다섯째, 분쟁조정 규정의 차이이다. 입주민들 간의 분쟁발생시 적용규정이 서로 다르며, 분쟁조정을 강력하게 조정할 수 있도록 법규정의 강화도 요구된다.

제4장 효율적인 관리방식 구축을 위한 정책적 제언

제1절 공공임대주택 관리의 일반적 개선에 관한 제언

1. 장기수선상의 개선방안

현재 임대주택의 장기수선상의 문제점을 개선하기 위해서는 정책전환이 필요하며, 전문적인 관리체계가 이루어질 수 있도록 현실적이고 효율적인 장기수선 운영방식의 개선과 장기수선계획이 명확한 규정, 그리고 특별수선충당금 기준제시, 특별수선충당금 징수체계정비의 제고 방안, 수선자료의 체계적인 관리규정 등이 필요하다.

(1) 현실적이고 효율적인 장기수선 운영방식의 개선

장기수선계획 작성을 위한 기준모형에서는 모든 임대주택 단지에 공통적으로 적용할 수 있는 기본적인 수선항목과 수선주기만을 제시해주고 그 외 세부적인 것은 단지의 특성에 따라 관리주체가 정하도록 하는 것이다. 그러나 이 경우 관리주체가 수선에 필요한 기술, 재료, 그리고 비용 등에 대한 정보를 확보하기 어려운 문제가 있으므로 수선과 관련한 사항들을 구체적으로 수록한 매뉴얼을 관련 행정기관이나 전문기관에서 작성하여 제시할 필요가 있다.

(2) 전문가에 의한 장기수선계획 작성 및 교육훈련 강화

시간이 경과할수록 수선공법이나 재료 등이 변화하기 때문에 비전문가의 입장에서 이해하기 어려운 부분이 많다. 이것을 보완하기 위한 장기수선계획 표준안은 정부에서 층수, 높이, 난방방식, 계단 및 복도방식, 건축년도, 급수방식 등 여러 가지 시설물을 감안하여 실제 현실에 맞게 여러 가지 모델을 제시해야 한다. 또한 효과적인 임대주택의 유지관리를 위해서는 전문기술을 지닌 전

문가에 의해 작성된 개별의 임대주택관리 계획이 요구된다.

(3) 특별수선충당금 기준제시 및 제도 보완

단지 고유 특성을 반영한 장기수선계획의 수립과 이에 따른 적립요율의 탄력적 운영장려가 필요하다. 더불어 장기수선충당금이 과소 적립되지 않도록 일정금액이상 미적립시 처벌규정을 마련하거나 적립금액의 기준안을 마련해야 한다. 또한 임대주택의 전용공간과 공용공간에 대해 명확히 구분하고 법령에 의해 관리비의 체납으로 인한 납부 의무자에 대해 명확히 구분해 명시해야 한다.

(4) 특별수선충당금 운용에 관한 공동의식 고취홍보

장기수선충당금 적정 확보 및 임의 징수 방지를 위해 장기수선계획을 반드시 수립토록하고, 미수립 단지의 현 상태 파악을 위한 진단방법을 강구해야 한다. 장기수선계획과 장기수선충당금 징수의 연계성을 강화하려면 장기수선 계획에 의한 충당금 적립액 예시, 표준모델 개발 등이 필요하다.

(5) 수선자료의 체계적인 관리규정

임대주택에 있어 수선 자료를 체계적인 보관(보관방법, 보관책임자, 보관장소, 보존폐지의 연한·기준 등) 정기적인 정리를 통해 자료를 확보하고 보관체계에 있어 명확한 관리규정 제시가 있어야 한다.

2. 충실한 장기수선유지계획의 수립

약 400만호의 공공임대주택을 가지고 있는 영국의 예를 보면, 지자체가 공공임대주택의 개량 및 유지관리에 투입하는 비용이 주택에 대한 총비용의 25%(이자부담 및 대출상환금을 제외하면 약 53%)를 차지한다. 유지관리업무를 담당하는 직원이 약 10만 명으로 40호당 한 사람의 일자리를 창출한 셈이다.

주택이라는 건축물은 시간이 지남에 따라 노후화되므로 최대한 장기간 사용이 가능하도록 건물을 유지보수 해야 한다. 특히 공공임대주택의 경우는 비슷한 기간이 경과된 일반분양주택에 비해 주요설비나 시설물에 대한 파괴행위가 심하여 내구연한이 도래하기 전에 시설물이나 설비를 교체하는 경우가 많이 일어난다. 따라서 공공임대주택 단지의 경우 분양주택보다 장기수선계획이 더욱 상세하게 수립되어야 하며, 이를 위한 비용조달은 어떻게 할 것인지 하는 것이 구체적으로 수립되어야 한다.

우리나라의 경우 가장 오래된 공공임대주택은 영구임대주택으로 건축 후 연수가 14년에 불과하므로 아직까지는 노후화가 심각한 문제가 되지 않고 있다. 이 때문에 우리나라의 '임대주택법'에 관리와 관련된 규정은 임대주택 관리(17조), 임차인대표회의(17조의2), 특별수선충당금의 적립(17조의 3)뿐이다. 그러나 이러한 항목만으로 공공임대주택의 유지관리가 제대로 이루어지기는 어려울 것이다. 장기수선계획의 수립주체가 공공이 아닌 임대사업자가 각 개인에게 맡겨져 있으며, 그 비용 역시 주택의 수명이나 공공임대주택이라는 특성을 감안할 때 불충분한 실정이다.

영국의 경우 공공주택의 유지관리체계를 정착시키기 위하여 일상적인 수선, 작업시간, 비용, 장기적인 수선과 소요비용 등의 자료를 축적하여 데이터베이스로 만들었다. 이는 공공임대주택의 효율적인 유지관리를 위해서는 주택구성 요소의 내구연한에 대한 장기적인 평가, 정기적인 표본상태조사, 보수요청에 대한 모니터 등의 작업이 선행되어야 하기 때문이다. 또한 이들은 효율적인 유지관리가 이루어지기 위해서 필요한 제도로써 입주자의 참여를 제안하고 있

다. 입주자의 관리참여가 없는 단지에서는 수선이 많이 행해질 뿐만 아니라 공사도 길어지고 있음이 관찰되었기 때문이다.

일본에서는 건설성과 각계의 전문가가 참석하여 ‘공영주택의 관리메뉴얼’을 작성하고 이에 근거해서 관리가 이루어지도록 하고 있다. 또한 일본주택협회는 공영주택의 유지관리비로 임대료의 30%정도를 예산으로 잡아야 한다고 제안하였다. 실제로 일본의 경우 매월 임대료에 반영되는 수선유지비는 총공사비의 0.1%로 우리나라에 비해서 약 3배 정도 높다. 주택의 수선비라는 것은 건설당시에는 거의 불필요하지만 세월이 경과함에 따라 점차로 증가하기 때문이다. 따라서 건설시점부터 장래를 위하여 수선비상당액을 적립하고 있으며, 지자체에서는 이를 위해 별도의 기금을 설치하고 있다.

우리나라에서도 공공임대주택의 유지관리를 위해 필요한 제도가 무엇인지에 대해 사회적 합의를 도출하고, 부족한 유지관리비에 대한 지원으로 공공주택의 수선유지에 대한 비용적립기준을 만들어야 한다. 그리고 월임대료에 적절한 수선유지비로 최소 총공사비의 0.1%를 반영할 수 없는 상황이라면 이를 보조하기 위해 정부차원의 보조금 제도가 필요하다.

그리고 유지관리에 들어가는 비용중에서 임대사업자만이 아니라 입주자가 부담해야 할 부분도 명확히 구분하여야 할 것이다. 현재는 어떠한 항목이 임대사업자가 부담해야할 것이며, 어떠한 항목이 임차인인 입주자가 부담해야할 것인지가 명료하지 않다. 사용에 의해 마모가 이루어지는 부분은 입주자가 부담하고, 나머지는 임대사업자가 부담하는 것을 관행으로 하고 있으나, 구분이 모호하기 때문에 갈등이 야기될 소지도 있다. 따라서 이를 구분하는 합리적인 기준을 명확하게 제시할 필요가 있다.

3. 장기수선충당금제도에 대한 제언

300세대 이상의 공동주택에서 장기수선계획을 수립하는 내용을 단지규모의 제한을 없애고 규모에 상관없이 수립하도록 하고 장기수선충당금을 적립하도록 하여야 한다.

개정된 주택법에 따라 장기수선계획에 의한 장기수선충당금을 적립하는 것을 원칙으로 하되, 장기수선계획을 수립하지 않거나 장기수선계획에 따라 충당금을 적립하지 않는 단지에 대한 처벌을 강화하여야 한다. 또한 장기수선계획을 정확하게 수립할 수 있도록 전문적인 기술지원기관의 신설도 필요하다.

장기수선충당금 적정확보 및 임의징수 방지 위해 장기수선계획을 반드시 수립토록하고, 미수립 단지의 현 상태 파악을 위한 진단방법을 강구해야 한다. 장기수선계획과 장기수선충당금 징수의 연계성을 강화하려면 장기수선계획에 의한 충당금 적립액 예시 및 표준모델 개발 등이 필요하다.

현실적이고 효율적인 장기수선계획을 작성하고 운영방식을 개선하여야 한다. 장기수선계획의 전문성을 제고하기 위해 장기수선계획 기준안의 수선주기, 교체시기 등을 현실성 있게 재조정하고, 장기수선계획이 작성을 위한 다수안의 기준모형과 계획 매뉴얼을 작성하고, 단지별 차별성을 고려한 자율적 계획 수립을 유도하여야 한다. 또한 현재 일률적으로 운용되고 있는 적립요율을 탄력적으로 운용할 수 있는 방안을 제시하여, 장기수선계획에 따른 적절한 장기수선충당금의 부과 및 적정 적립요율의 산정기준을 제시한다.

적극적인 홍보를 통한 입주민의 관심도를 제고할 필요가 있다. 주택법시행령 제116조의 공동주택관리정보체계를 적극 활용해 각 단지별로 데이터베이스를 구축해 안전관리 및 장기수선계획에 관련한 정보를 입주민에게 제공한다. 고지의무에 대한 규정을 신설하여 관리주체가 장기수선충당금에 대한 부담주체와 장기수선충당금의 사용목적, 적립의무 등을 매월 관리비 부과시 고지하고, 주택 거래시에 장기수선충당금의 적립액을 의무적으로 기재토록 하고 관리비 부과시에는 장기수선충당금의 내역, 사용용도 등을 기재하고 장기수선충당금을 소유자에게 별도고지 하는 것을 의무화하여야 한다.

제2절 권역별 통합관리체제의 구축에 관한 제언

1. 전담 관리조직으로의 전환

현재 SH공사는 서울시의 주택정책을 실행하는 기관으로써 2010년까지 10만호의 공공임대주택을 추가 건설할 계획이다. 2006년 11월 현재 9만여호의 공공임대주택을 관리하고 있는 SH공사는 향후 10년 이내에 20만호에 이르는 물량을 공급 및 관리하여야 한다.

따라서 SH공사는 관리분야의 역량을 강화하여 향후 20만호이상의 공공임대주택의 관리에 대비하여야 한다. 그러기 위해 제시되는 대안 중에 하나가 통합관리시스템이다.

권역별 통합관리시스템제도로의 전환을 위한 준비작업으로 2005년 하반기부터 강남권역을 중심으로 시범실시를 하고 있다. 시범운영을 실시하는 단지는 강남에 소재하는 10개단지 7,356호(직영단지 7개단지 7,114호, 위탁단지 3개단지 242호)를 대상으로 하고 있다.

SH공사의 본사는 임대사업자로서의 업무를 수행하며, 통합관리센터에서는 관리업무를 수행한다. SH공사 본사 고객지원본부는 주택관리팀, 시설관리팀, 임대팀, 수납팀으로 구분되어 있고, 강남권역통합관리센터는 관리운영팀과 시설운영팀으로 구분된다. 관리운영팀은 다시 주택관리과와 계약징수과로 세분, 시설운영팀은 다시 시설운영과와 시설보수과로 구분하여 업무를 수행하고 있다.

앞으로의 관리업무는 본사업무와는 차이가 크므로 본사는 임대사업자로서의 업무만을 담당하고 나머지 부분에 대한 관리업무는 전부 권역별 통합관리센터로 이관하여 관리분야의 전문성을 제고하는 조직으로 전환하여야 한다.

따라서 그 동안의 시범실시로 나타난 문제점 등을 면밀하게 분석·파악하여 앞으로 통합관리로의 전면시행에 적극 반영하여야 할 것이다.

2. 대응성 및 접근성

대응성이란 행정이나 정책이 주민의 요구에 얼마나 잘 부응하고 있으며 그리고 주민이 원하는 일에 대해 얼마나 잘 하고 있느냐에 관련된 것이다(성도경, 2004: 104).

접근성은 이용자들이 자신이 원하는 서비스를 제공받기 위해 쉽게 접근하여 편리하게 이용할 수 있는지에 관한 개념이다. 반면, 대응성이란 입주자의 요구에 대해 얼마나 잘 부응하고 있는가하는 것이다.

입주자 입장에서의 접근성은 관리사무소가 가까이 있을 경우에는 직접 찾아가서 민원을 제기하였다면, 지금은 통합관리사무소로 찾아가는 번거러움이 있다. 하지만 인터넷과 통신수단의 발달로 인한 접근성의 문제는 많이 해소할 수 있었다. 하지만 노인가구와 교육수준이 낮은 가구의 경우에는 문제점이 있을 수 있다. 앞서 언급했던 바와 같이, 노인과 미디어의 연구에 의하면, 60세 이상 노인의 인터넷 활용실태는 7%에 불과한 것으로 나타났다. 이는 노인가구에 대한 접근성은 기존 관리사무소 형태보다 권역별 통합관리의 경우가 현저하게 낮을 수밖에 없는 문제점을 노출한다.

대응성면에서도 민원에 대하여 즉각반응할 수 있는 관리사무소 체제와는 달리 대단위 권역별 통합관리센터의 운영으로 매일 한번 정도의 서비스만이 가능하다. 지리적 위치를 볼 때, 서울지역을 4개의 권역으로 통합하여 통합관리센터에서 하루에 한번 정도만 순회하여 서비스를 제공 또는 바로 처리하여야 할 민원이 발생하였을 경우에도 처리하는 시간이 기존 관리사무소의 형태보다는 많은 시간이 걸릴 것으로 판단되기 때문에 대응성 측면에서도 입주자의 만족도는 다소 하락할 것으로 판단된다.

3. 혼합단지의 관리

통합관리시스템으로의 전환에 따라 문제되는 것 중 하나가 사회적통합(Social Mix)을 들 수 있다. 건전한 공동체는 다양한 사회적 계층과 소득계층이 혼합되어 다양성이 유지되면서도, 이들의 배치 및 네트워크가 적절히 이루어지는 사회를 말한다. 사회적 혼합의 방법으로는 첫째 주택의 유형에 따라서 단독주택과 공동주택의 비율을 조절하는 것과, 둘째 주택의 규모에 관한 사항으로서 주택의 평형별 배분 비율을 조절하는 것, 그리고 소유관계의 형태에 따라서 임대주택과 분양주택의 비율을 조절함으로써 어느 정도 사회적 혼합을 이룰 수 있다. 본 연구에서 사회적 혼합은 소유관계의 형태에 따른 임대분양혼합을 말하는 것으로 통합관리시스템으로 전환에서 임대분양혼합단지의 관리가 또한 문제가 되고 있다. 현재 사회통합적 임대분양혼합단지는 정부의 강한 의지에 의해 몇 년전부터 새로이 보급되고 있다. 사회적 통합 차원에서 저소득층과 그 이상의 계층을 혼합하는 형태이다. 그러다 보니 임대아파트와 분양아파트에 대한 관리를 현행법으로 해결하기는 너무도 제약점이 많다.

예를 들어, 현행법상에는 임대아파트는 임대주택법에서, 분양아파트인 경우에는 주택법에서 관리를 하고 있다. 현행법은 기존의 주택공급형태에 국한되어 있어 혼합단지에 대한 시대적 흐름에 부합하지 못하고 있어 이의 개정이 시급한 상황이다.

임대아파트에 대한 규정과 분양아파트에 대한 규정이 서로 다른 법에 의해 규율되고 있는데 현실은 분양과 임대를 1:1로 혼합하게 되어 있어 각기 다르게 적용할 수밖에 없는 실정이다.

우리 공사에서는 장지·발산·은평 뉴타운 등 앞으로 건설되는 공급물량에 대해 분양과 임대를 혼합하는 형태로 공급할 계획이며, 곧 분양 및 임대아파트를 공급할 예정이다. 이에 따라 분양과 임대를 혼합한 혼합단지의 관리에 관한 법률이 개정되어야 하며, 또한 통합관리시스템으로 전환되기 위해서도 법 제도적 장치가 마련되어야 한다.

4. 감축인원

비정규직 근로자의 차별이나 보호의 문제는 기업의 경영전략과 가장 상충된다 할 수 있다. 비정규직의 고용이 기업의 이익에 단기적으로 영향을 미친 것은 사실이다. 기업들이 특히 외환위기 이후에는 영업이익률을 높은 수준으로 유지할 수 있었던 것은, 고용조정과 임금조정에 따른 인건비의 대폭적인 삭감 때문이다. 즉, 비정규직을 많이 고용하는 기업일수록 수량적 유연대처 능력이거나 노무비용 절감 등의 긍정적 효과를 볼 수 있지만, 반면 근로자의 이직률을 증가시키거나 노동생산성이 감소하는 부정적 효과도 무시할 수 없다(권순식, 2004: 921).

비정규직 근로자의 보호문제와 기업경영의 효율성은 상호 대립되는 면이 있으며, 따라서 이 문제는 기업의 선택문제일 것이다. 만약 기업의 효율성을 더 우위에 두고 있다면, 통합관리시스템으로 전환할 경우 감축되는 인원에 대해서는 심도 있게 생각해봐야 할 것이다.

예를 들자면, 통합관리를 할 경우 감축되는 인원을 사업물량이 늘어날 것으로 판단되는 곳에 재배치하는 방법이 있을 수 있다. 앞으로 SH공사는 현재 공급 진행중인 10만호 건설과 추가 10만호 건설이 끝난 후에는 분명 임대아파트 물량의 증가에 따른 인력의 충원이 예상된다.

따라서 감축인원에 대해서는 재배치하는 방향으로 인력계획을 세우는 것이 바람직 할 것이다.

제3절 사회통합적 임대분양혼합단지 관리에 관한 제언

분양과 임대아파트의 혼합배치는 우리 사회가 가진 계층과 덜 가진 계층간의 사회적 갈등이 상존하고 있다는 현실을 반영하고 있다는 것이다. 이러한 사회통합적 분양임대혼합배치로 인한 법적 문제점으로는 앞서 제시했던 바와 같이 임대아파트와 분양아파트의 관리주체의 이원화, 입주자 대표기구의 이원화 문제, 관리비 징수항목 및 기준의 이원화, 특별수선충당금 규정의 상이, 분쟁조정 규정의 차이 등이 있다. 따라서 본 절에서는 위의 문제점을 토대로 하여 혼합단지 관리에 관한 정책적 제언을 하고자 한다(SH공사, 2003: 459-460).

1. 임대·분양주택의 관리주체를 일원화

현행 임대주택법상 혼합단지의 경우 분양주택의 관리방법을 따르도록 규정되어 있어 공사는 원천적으로 혼합단지의 관리주체가 될 수 없기 때문에, 관련조항을 개정하여 공공아파트의 공급주체인 SH공사가 같은 단지 내 임대주택과 분양주택의 관리주체가 되어야 합리적·효율적으로 관리업무를 수행할 수 있다. 혼합단지내 분양아파트에 대한 수탁시설 관리를 하고 동시에 임대주택에 대한 입주자 및 시설관리를 담당함으로써 주택관리업자 및 임대사업자로서의 기능을 동시에 수행하여야 한다.

2. 입주자 대표기구의 통합

현행규정상 혼합단지의 법적 대표기구인 입주자 대표회의에 임차인들은 동별 대표자는 물론 회의의 구성원으로도 참여할 수 없다. 하지만 1:1 혼합단지인 경우는 분양과 임대가 같은 비율로 혼합되어 있음에도 불구하고 회의의 구

성원이 될 수 없다는 것은 이치에 맞지 않는다. 따라서 아파트관리의 모든 세부사안을 결정하는 입주자 대표가구에 임차인들이 참여할 수 있도록 관련 규정의 보완이 요구된다.

3. 관리비 징수항목 및 기준의 일원화

관리비의 비목별 부담주체를 명확히 할 필요성이 있으며, 임차인들이 입주자 대표회의에 참여하게 될 경우 임차인에게도 입주자 대표회의 운영비를 부과할 수 있는 근거를 마련할 필요가 있다.

4. 특별수선충당금 적립기준 개선

특별수선충당금 적립기준을 동일하게 정하고 적립금은 관리주체인 SH공사에서 통합관리하도록 하여 한다. 임대주택에 대한 특별수선충당금은 임대사업자가 부담하는 것이 원칙이므로 초과비용 발생시에는 SH공사가 부담하는 것이 바람직할 것이다. 또한 주요시설물의 보수, 교체 및 유지관리와 관련된 미원발생을 사전에 예방할 수 있도록 혼합단지의 경우는 예외적인 규정을 마련해야 할 것이다.

5. 분쟁조정절차의 보완

임대주택법상의 임대주택분쟁조정위원회 관련 규정과 주택법상의 공동주택관리분쟁조정위원회 규정을 동일 기준에 의하여 통일할 필요가 있다.

혼합배치의 시행 초기에 입주민간의 불화 및 분쟁이 많이 일어날 것으로 예

상되는 바, 시 또는 자치구가 적극적인 중재를 할 수 있도록 관련 조항의 보완 및 내용의 보강이 필요하다.

6. 입주자들의 인식 전환

상기 제시된 바와 같이 사회통합을 위해 많은 제도 및 법령이 개선되어야 할 것이다. 뿐만 아니라 공공임대주택에 대한 이미지를 제고하여 국민들의 인식변화가 또한 요구된다. 다양한 계층이 입주할 수 있도록 입주자격을 보다 다양화할 필요성도 있으며, 외관상 분양주택과 임대주택이 차별하지 않도록 브랜드를 통일하는 등의 적극적인 개선이 필요하다.

혼합단지 조성을 통해 사회통합을 위한 물리적 기반조건이 구성되었더라도 사회관계를 유지하는 거주자의 인식 및 행동에 따라 근린환경은 생태학적 변화를 초래할 수 있다. 또한, 거주자간의 통합을 실현하기 위한 구성원간의 합의와 이해가 전제되지 않으면 계층간의 갈등은 심화될 것이며, 이로 인해 근린환경은 쇠퇴할 수도 있다. 지속적인 커뮤니티 형성을 위해 혼합단지 조성 후, 이에 장점과 바람직한 근린관계 유지를 목표로 입주자 교육 및 사회통합 프로그램을 병행하는 것이 지속되어야 할 것이다.

제4절 입주민 관리참여 확대

1. 입주자 관리참여의 활성화

공공임대주택 입주자들이 공동체를 형성하고 주택관리에 활발히 참여하기 위해서는 일반분양주택 주민들에 비해 더 많은 사회적·경제적 비용이 요구된다. 이들은 대체로 학습의 기회나 경험이 부족하고 정보취득에 익숙하지 못하다. 또한 생업에 투자되는 시간을 할애하여 임차인 참여를 고민하기에는 경제적으로도 빈곤하다. 임차인들의 참여를 유도하기 위해서는 이들이 적극적으로 참여할 수 있는 여건을 정책적으로 마련해주는 것이 필요하다. 단순히 관련법만을 개정하고 그 외의 정책적 지원을 제공하지 않는다면 임차인의 참여는 크게 활성화되지 않을 것이다.

공공임대주택 임차인들의 참여에 관한 논의는 임차인들이 '활용가능한 자원'이라는 관점에서 접근할 필요가 있다. 임차인들의 참여활성화 방안에 대한 논의의 초점은 바로 이러한 자원을 어떠한 방식과 내용으로 제공해야 하는가에 맞춰져야 하는 것이다.

임차인 참여에 있어서 임대사업자 또는 관리주체의 태도는 임차인들의 참여 행태에 영향을 줄 수 있기 때문에 매우 중요하다. 따라서 외국의 사례에서 살펴보았던 것처럼 우리나라에서도 임대사업자가 임차인 참여를 유도하는 계획을 주기적으로 수립하는 방안을 도입할 필요가 있다.

임대사업자와 임차인, 관련 민간단체들이 함께 임차인들의 참여가 갖는 의미를 공유하고, 임차인 참여를 활성화하기 위한 다양한 참여구조에 대한 논의를 진행하는 가운데, 합의된 사항을 중심으로 '임차인참여계획'을 수립할 필요가 있다.

여기에는 가장 기본적인 정보제공부터 공식적인 협의구조 신설 등 상위법의 규정을 벗어나지 않는 범위에서 임차인 참여의 다양한 경로들을 명시하고, 각 주체들의 역할에 대한 내용이 담겨져야 할 것이다.

만일 임대사업자가 임차인참여계획을 수립할 수 있는 조건이 되지 않으며, 임대사업자는 개별 관리주체들이 각각의 단지에서 임차인들과 임차인참여계획을 수립하도록 지침을 내릴 수도 있을 것이다. 또는 임대사업자가 포괄적인 임차인 참여계획을 세우고, 개별 관리주체들이 임차인, 관련 민간단체들과 함께 각 단지에 적합한 구체적인 계획을 수립하는 방안도 가능하다. 이렇게 수립된 임차인참여계획은 법적으로 구속력이 있는 것은 아니지만, 임차인들과 임대사업자, 관리주체간이 협력을 위한 공동의 약속이라는 점에서 그 의미를 찾을 수 있다. 이렇게 수립된 임차인참여계획은 관리주체나 임대사업자, 임차인들에 의해 정기적으로 모니터링 되는 가운데 지속적으로 발전시키는 것이 바람직하다.

임차인참여계획은 임대사업자와 관리주체가 임차인 참여의 중요성을 인지하고 있다는 상징적인 성격을 가짐과 동시에, 각 주체간의 우호적인 협력관계하에서 실질적인 임차인 참여와 단지 내 문제해결을 촉진할 수 있는 중요한 계기가 될 것이다.

2. 입주자의 관리 무관심에 대한 개선

공동주택관리가 효율적으로 이루어지기 위해서는 잘 정비된 지침과 이에 따른 업무평가가 있어야 한다. 그러나 이러한 업무평가와 관련해서 고려되어야 할 것은 업무평가의 관점이 입주자 중심으로 되어 있는지이다. 입주자 중심이라는 의미는 관리업무 내용에 있어서 거주자들의 요구에 부합하는지, 업무수행에 대해 만족하는지, 관리와 관련된 정보가 주민에게도 공유되는지 등을 의미한다.

공동주택관리가 잘 이루어지기 위해서는 무엇보다도 입주자들의 의식향상이 중요하다. 거주자의 공동생활에 대한 인식과 관리참여에 대한 의

식변화가 무엇보다도 이루어져야 하겠지만, 이러한 변화는 일시에 이루어지는 것이 아니기 때문에 사회 전반적으로 또 각 단지별 캠페인이나 홍보 등을 통해 조금씩 이루어가야 할 것이다. 관리업무에 관한 적극적인 홍보가 입주자의 신뢰를 회복하게 되고 이는 관리에 대한 만족도 향상 및 관심과 참여로도 이어질 수 있음을 보여준다고 하겠다. 따라서 공동주택관리의 효율성을 높이기 위해서는, 관리업무에 대한 입주자의 의견을 제도와 현장에 반영하여 관리의 질적인 향상을 꾀하고 입주자 참여를 유도할 수 있는 방안들이 계속 연구되어야 할 것이다.

3. 입주자의 참여 유도를 통한 관리비 절감

공동주택관리에 있어 관리비를 절감하는 데에는 관리사무소에서의 공통적 경비를 절감하는 것만으로는 한계가 있다. 예를 들어, 에너지 절약을 통한 관리비 절감을 위해서는 전체 입주자등이 참여 하여야 하며, 특히 가정주부들의 역할이 선행되어야 한다. 또한 관리사무소에서는 관리비 절감을 위한 가정에너지 및 공동시설에 대한 에너지 절약 사례를 각 세대에 전파시키는 홍보활동도 하여야 한다. 가정에너지 절약을 위해서는 각종 전기·전자제품을 새로 구입할 때에는 고효율 제품을 선택하여 전력을 절감하고, 수도물을 절약하기 위해서는 절수 아이디어 상품을 설치하도록 세대에 홍보하여야 한다. 이러한 가정에너지 절약을 통한 관리비 절감운동을 공동주택단지에 대대적으로 전개하여 입주자들의 참여를 유도하여야 한다.

제5장 결론

제1절 연구의 요약

서울시는 주택정책의 기본방향을 첫째, 서울시가 공급하는 공공분야 주택에 대해서는 실수요자에게 주택이 돌아갈 수 있도록 하며, 둘째, 주택건설 원가가 최대한 절감되도록 관련제도 지속 개선, 셋째, 저출산·고령화·핵가족화 및 중·대형 주택선호 등 수요증가에 따른 실수요자 위주의 맞춤형 주택공급을 유도, 넷째, 강북 등 노후된 주택지 정비를 통하여 환경·문화적 가치가 높은 주택의 중·장기적으로 지속 공급, 다섯째, 개발이익 적정 환수 가능한 분양제도 개선을 통한 집값 인하유도 등 저소득층을 위한 주거안정과 중산층이상의 계층을 위한 주거복지 등 많은 정책을 펴고 있다.

이러한 정책 중 저소득층의 주거안정 및 주거복지를 위한 정책의 일환으로 향후 10년동안 국민임대주택 100만호 건설 등 저소득층 선호에 맞는 다양한 유형의 공공주택을 공급해 공공임대주택을 주택재고의 10% 수준으로 높이려는 대책을 추진하고 있다. 이에 서울시의 경우는 공공임대주택을 2010년까지 10만호를 추가로 건설할 계획에 있다.

서울시 공공임대주택은 SH공사에서 대부분의 주택건설사업을 하고 있으며, 1989년이래 현재(2006년 11월)까지 약 91,305세대의 임대주택을 건설하여 관리하고 있다.

본 연구에서는 향후 건설될 예정인 공공임대주택을 포함하여 약 20만호 이상의 물량을 어떻게 관리할 것인가와 어떠한 관리방식이 효율적인가에 초점을 맞추어 살펴보았다.

따라서 본 연구의 구성은 공공임대주택에 관한 일반적인 내용을 살펴보기 위해 문헌조사와 자료수집을 하였으며, 다음으로 서울시의 공공임대주택에 관해서 알아본 후, 서울시의 공공임대주택의 현황 및 관리실태를 살펴보았다. 현

황 및 관리실태를 통해 나타난 문제점 즉, 서울시 공공임대주택의 일반적인 문제점과 관리에서 나타나는 문제점으로 나누어 검토하였다. 이러한 문제점을 통해서 앞으로 서울시 공공임대주택의 효율적 관리를 위한 정책적 제언을 몇 가지 대분류를 통해 제시하였다.

서울시의 공공임대주택 관리방식에는 SH공사에서 직접관리하는 방식인 직영관리, 외부에 위탁하는 방식인 외부위탁, 직영과 외부위탁을 혼합한 형태인 혼합방식, 관리물량을 권역별로 나누어 통합관리하는 방식 등을 활용하고 있으며, 현재 주택공사에서는 공공임대주택관리를 전담할 수 있는 자회사인 주택관리공단을 건립하여 활용하고 있다. 서울시의 경우도 이러한 자회사의 건립을 통해 주택관리를 전담시킬 수 있으며, 입주자 자체적으로 관리하는 방식인 자치관리, 완전히 민간에 맡겨버리는 민간위탁 등의 방식이 활용될 수 있다.

이러한 방식 중에 권역별로 통합관리하는 방식을 2005년 하반기부터 강남권을 대상으로 시범실시하고 있으며, 시범실시결과 나타난 문제점 및 예상되는 문제점은 첫째, 접근성 측면에서 인터넷이나 통신수단을 통한 접근성은 뛰어나나 교육수준이 낮은 가구와 노인가구에서는 접근성이 떨어지는 것으로 나타났다. 대응성 측면에서는 하루 1번 서비스를 제공하고 있으므로, 즉각적인 측면에서의 대응에는 관리사무소를 둘 때보다는 만족도가 저하되는 것으로 나타났다.

둘째, 향후 혼합단지(임대분양혼합)의 경우, 분양주택과 임대주택을 규율하는 법체계의 이원화로 인한 문제점을 안고 있다. 현행법상 분양주택은 주택법에 의하고 있으며, 임대주택의 관리는 임대주택법에 의해 규정하고 있다. 또한 혼합의 경우 분양주택의 규율을 따르게 되어 있는데, 향후 건립되는 혼합단지는 분양주택과 임대주택이 1대 1로 완전혼합되는 경우가 많아질 전망이기에 이에 따른 법제도적 측면에서의 보완이 요구된다.

셋째, 권역별 통합관리로의 전환의 대전제는 규모의 경제로써 인력과 조직의 정비를 통한 최소한의 인건비만을 지출하여 경영의 효율성에 기하자는 것

이 핵심이다. 하지만, 정규직의 계약직 전환 등이 현실적으로 불가능하게 흘러가고 있는 상황이다. 다시 말하자면, 비정규직 보호법이 2007년 7월 시행하게 되면, 2년 이상 근무한 계약직은 정규직으로 전환해야 한다. 그렇다면 인력과 조직의 감축은 고려해 보아야 한다. 또한 감축인원에 대한 문제도 걸림돌이 될 가능성이 크다.

이러한 문제점들을 토대로 하여, 서울시 공공임대주택의 효율적인 관리를 위한 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 공공임대주택에서 나타나는 일반적인 문제들에 대한 개선 부문이다. 충실한 장기수선유지계획의 수립 및 장기수선충당금제도의 개선 등을 제시하였다.

둘째, 권역별 통합관리체제 구축에 따른 제언부분에서는 대응성과 접근성 측면에서의 제고 필요성, 혼합단지의 관리를 위한 법 제도적 뒷받침, 감축인원에 대한 배려 차원에서 정책적 제언을 하였다.

셋째, 사회통합적 임대분양 혼합에 관한 제언으로써 임대분양주택의 관리주체의 일원화, 입주자대표회의 통합, 관리비 징수항목 및 기준의 일원화, 특별수선충당금 적립기준 개선, 분쟁조정절차의 보완 등을 제시하였다.

넷째, 입주민의 관리참여 확대에서는 입주자 관리참여의 활성화, 입주자들의 주인의식 결여에 따른 관리 무관심에 따른 개선, 입주자들의 직접참여를 통한 관리비 절감방안 등에 대해 제언하였다.

제2절 정책건의

공공임대주택의 관리와 관련하여서는 주택관리에 대한 인식은 아직은 시설 및 비용관리에 초점이 되어 있다. 서울시의 공공임대주택을 책임지고 있는 SH공사도 이러한 관리비용에 따른 적자운영에 대해 많은 고심을 하고 있는 것이 현실이다. 이와 더불어 공공임대주택과 분양주택의 완전혼합 형태로의 공급이 가시화되었고, 2007년 7월 시행되는 비정규직 보호법 등으로 인하여 인력 및 조직관리의 탄력성이 저해되고 있다.

서울시 공공임대주택의 관리에서 시설 및 비용관리에 중점을 두고 있다 하더라도 현실적으로는 단기적인 수선유지와 관리비 징수수준이며, 건물이 노후화가 진전된 상황을 대비한 장기적 수선유지 계획 등이 부족한 현실이다. 또한 임대주택의 경우에는 입주자 스스로의 주인의식에 의한 관리참여가 부족한 가운데서 이를 촉진할 수 있는 방안도 수립되어 있지 않은 것이 현실이다.

그리고 서울시에서 추진하고 있는 공공주택은 앞으로 임대분양이 혼합된 형태로만 공급될 예정이어서 더더욱 이원화되어 있는 법제도 안에서 혼란을 겪게 되었다.

이러한 정책적 방향과 아울러 서울시에서 공급하는 공공주택에 대한 관리부분에서의 획기적인 방식의 전환을 꾀하고 있어 2005년부터 강남권역에 통합관리시스템을 도입하여 시범적으로 실시하고 있으며, 서울전역으로 확대 시행할 계획을 하고 있다.

따라서 이러한 시점에서 서울시 공공임대주택의 효율적인 관리를 위해서는 일반적인 공공주택에 대한 개선, 통합관리시스템 전환에 따른 정책적 제언, 혼합단지의 등장에 따른 관리에 대한 개선, 입주자의 관리참여 확대 등에 대해서 정책적 제언을 하였다.

무엇보다 공공임대주택 관리에 대한 입주자들의 인식 전환을 기초로 하여 종합적인 관리체계가 구축되어야 할 것이다. 또한 입주자들의 관리참여의 활성화 및 적절한 장기수선계획의 수립방안 등이 요구된다.

참고문헌

1. 논문 및 저서

- 강동기외. 1994. 『공동주택관리론』. 서울: 세진사.
- 고 철외. 2002. 「주거정책과 복지정책의 연계방안 연구」. 경기: 국토연구원.
- 권순식. 2004. “비정규직공용이 기업성장에 미치는 영향에 관한 연구”, 경영학 연구 제33권제3호, 한국경영학회.
- 김영진. 2000. 『부동산학총론』. 서울: 범론사.
- 문영기·박영식. 1999. 『공동주택관리론』. 서울 : 범론사.
- 박윤영. 1997. “영구임대주택 정책의 문제점과 개선방향”, 『도시와 빈곤』, 제25호. 한국도시연구소.
- 박환용. 2000. “효율적 주택공급을 위한 주거수준의 지표설정”. 「국토계획」. 대한국토계획학회.
- 방경식. 1998. 『공동주택관리론』. 서울: 범론사.
- 서종균외. 2001. “공공임대주택 공급·관리의 문제점과 정책개선방향”, 경실련 도시개혁센터 주최 「수도권 개발제한구역 국민임대주택단지 건설의 전제조건과 방향모색을 위한 토론회」
- 신현대. 2000. 『공동주택관리실무』. 서울: 세창출판사.
- 이재준. 1997. “공동주택 주거환경의 어메니티 평가와 계획적 함의에 관한 연구”. 박사학위청구논문. 서울대학교 대학원.
- 이창석. 2000. 『부동산관리론』. 서울: 기공사.
- 이창석. 2000. 『부동산학개론』. 서울: 형설출판사.
- 인택환. 2005. “공동주택 관리체계의 문제점과 개선방안에 관한 연구”. 박사학위청구논문. 세종대학교 대학원.
- 하성규. 1999. 『주택정책론』. 서울: 박영사.

홍동환. 2004. “임대주택의 효율적 관리체계 구축에 관한 연구”, 연세대학교 행정대학원.

2. 보고서

- SH공사. 2001. 「시범위탁단지 운영평가 및 임대주택의 합리적 관리방안」
- SH공사. 2002. 「서울시 주택정책 및 성과분석에 관한 연구」
- SH공사. 2003. 「임대주택관리의 전문화를 위한 직무분석」
- 고 철. 1996. 「공동주택의 효율적 관리방안」. 국토연구원
- 국토연구원. 2004. 「공공임대주택 관리체계의 구축」.
- 김근용외. 2004. 「공공임대주택 배분체계 및 관리제도 개선방안 연구」. 경기 : 국토연구원.
- 김수현. 1996. 「공공임대주택 정책의 논리와 한국의 경험」. 한국도시연구소.
- 김홍일. 2002. 「공공임대주택 활성화 방안 연구」. 정책자료집. 새천년민주당.
- 대한주택공사. 1989. 「영구임대주택의 효율적 관리방안 연구」
- 대한주택공사. 1994. 「주요국의 임대주택제도 개관」
- 대한주택공사. 1995. 「공공임대주택 입주자대표회의 구성에 관한 연구」
- 대한주택공사. 2004. 「국민임대주택 운영방안 연구」
- 대한주택공사. 2005. 「주거복지향상을 위한 공공임대주택 운영개선방안 연구」.
- 박신영외. 2001. 「공공임대주택의 소요계층에 따른 공급전략과 관리운영방안」. 대한주택공사.
- 박신영외. 2002. 「공공임대주택의 장기공급전략 연구」. 대한주택공사.
- 박은규. 2001. 「입주자 편의제고를 위한 아파트관리서비스 공급체계에 관한 연구」. 대한주택공사.

- 박은규외. 2001. 「공공임대아파트의 장기수선유지비 재원확충방안」. 대한주택공사.
- 서울대학교 행정대학원 부설 행정조사연구소. 1983. 「공동주택관리사 양성 및 제도화에 관한 연구」.
- 서종균. 2001. 「공공임대주택 공동체운동의 현황과 과제」. 한국도시연구소.
- 윤주현·김근용. 2002. 「공공임대주택제도 개선방안 연구」. 경기 : 국토연구원.
- 이종권. 2003. 「국민임대주택 사업의 효율적 추진을 위한 재정지원에 대한 연구」. 대한주택공사.
- 주택관리공단. 2004. 「공공임대주택의 효율적인 관리체계 구축 연구」.
- 한국도시연구소. 1995. 「공공임대주택정책의 재평가와 발전방향」.
- 한국도시연구소. 2001. 「공공임대주택 관리전문화 방안」.
- 홍인옥. 2003. 「공공임대주택의 필요성과 정책방향」. 한국도시연구소.

3. 기타

- SH공사. 2006. 「2006 업무현황」.
- 건설교통부. 2002. 「주택백서」
- 건설교통부. 2002a. 「주택업무편람」
- 건설교통부. 2004. 「주택업무편람」
- 건설교통부. 2005. 「주택업무편람」
- 건설교통부. 2005a. 「임대주택업무편람」
- SH공사 홈페이지(<http://www.i-sh.co.kr/>)
- 건설교통부 홈페이지(<http://www.moct.go.kr/>)
- 국토연구원 홈페이지(<http://www.krihs.re.kr/>)
- 대한주택공사 홈페이지(<http://www.jugong.co.kr/>)
- 서울시청 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr/>)

통계청 홈페이지(<http://www.nso.go.kr/>)

한국부동산학회 홈페이지(<http://www.reacademy.org/>)

한국주택학회 홈페이지(<http://www.kahps.org/>)

한국토지공사 홈페이지(<http://www.iklc.co.kr/>)

서울신문. 2007년 1월 3일(수)자. 19면.

부 록

※ 임대주택 임대료 및 관리비 부과 현황

□ 영구임대주택

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임대료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
하계5	640	14	1,910,000	45,600	100,851	89-11-15
성산	1,807	11	1,450,000	34,800	87,820	91-07-10
		14	1,890,000	45,500		
		17	2,300,000	55,400		
면목	905	11	1,460,000	35,100	111,965	91-10-20
		14	1,900,000	45,900		
		17	2,310,000	55,800		
대치	1,623	11	1,490,000	35,500	63,640	92-01-15
		14	1,960,000	46,700		
		17	2,340,000	55,500		
가양4	1,998	11	1,450,000	34,800	58,429	92-10-15
		14	1,780,000	42,600		
		18	2,400,000	57,900		
수서1	984	11	1,510,000	36,000	50,538	92-11-01
		14	2,000,000	47,600		
수서6	1,508	11	1,410,000	33,400	53,278	92-12-01
		14	1,760,000	42,000		
		18	2,370,000	56,300		

단지명	세대수	평형	임 대 료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
중계3	2,619	11	1,440,000	34,500	61,507	91-12-15
		14	1,880,000	45,200		
		17	2,290,000	54,900		
가양5	2,411	11	1,450,000	34,800	58,907	93-03-06
		14	1,780,000	42,600		
		18	2,400,000	57,900		
방화2	1563	11	1,470,000	33,900	60,909	93-10-25
		14B	1,880,000	43,100		
		18	2,440,000	56,100		
방화11	1,065	11	1,490,000	34,300	56,734	94-05-25
		14	1,890,000	43,300		
		18	2,420,000	55,800		
방화6	404	11	1,470,000	33,900	66540	94-08-20
		14	1,820,000	41,800		
		18	2,440,000	56,000		
공릉1	1,395	11	1,570,000	34,200	57,034	94-12-08
		14	1,870,000	41,000		
		18	2,530,000	54,700		
월계사슴1	1,372	11	1,530,000	33,300	57,870	95-06-29
		14	1,920,000	41,900		
		18	2,530,000	54,700		
신내12	1,000	13	1,850,000	38,500	67,403	95-11-28
신내10	906	11	1,620,000	33,800	63,544	96-03-15
		14	2,060,000	42,800		
		18	2,680,000	55,800		
상계마을	170	17	2,200,000	44,500	92,647	01-06-15

□ 공공임대주택

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임 대 료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
중계4	1,979	15	6,060,000	89,900	80,109	91-12-05
		18	7,600,000	113,000		
		22	9,230,000	137,100		
수서1-1	1,230	15	6,630,000	100,600	50,538	92-11-01
		17	7,330,000	111,300		
		22	10,040,000	152,500		
가양8	1,110	15	6,500,000	100,100	84,260	92-11-05
		17	7,350,000	113,100		
		21	9,020,000	142,300		
가양9-1	914	15	6,460,000	99,700	82,754	92-11-05
		17	7,440,000	114,300		
		21	9,290,000	143,200		
방화6	596	11	4,880,000	68,300	66,540	94-08-20
		18	8,060,000	112,600		
월계사슴2	775	11	5,140,000	68,000	81,612	95-06-29
		18	8,450,000	111,800		
		22	10,570,000	139,700		
신정양천	2,998	14	7,870,000	99,700	74,121	95-11-16
		17	9,210,000	116,700		
방화9	250	17	8,230,000	104,500	96,039	95-11-29
신내10	526	14	7,400,000	82,600	63,544	96-03-15
		18	9,640,000	107,500		
신내9	335	18	9,550,000	106,800	87,037	96-06-01
거여6	660	17	10,420,000	128,900	16,924	97-04-15
월계청백1	1,147	15	8,850,000	107,300	71,232	98-08-01
		17	10,240,000	124,200		
상계은빛3	900	15	9,740,000	110,000	101,394	98-10-15
		17	11,460,000	129,400		
공릉2-6	691	15	10,310,000	145,900	92,109	99-09-08
		18	12,370,000	175,200		
신트리2	698	14	9,090,000	113,900	98,106	00-05-30
		17	11,000,000	137,800		
신정학마을2	510	16	13,250,000	199,400	107,432	00-10-23
		20	15,900,000	227,200		
거여3	598	16	12,130,000	190,800	117,259	00-11-04
		24	17,480,000	238,300		
신정푸른 마을1	500	16	11,990,000	184,600	115,028	01-02-13
		20	4,480,000	210,500		
상암2-1	820	17	15,670,000	228,500	108,827	03-09-30
		21	18,960,000	261,500		

□ 재개발임대주택

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임대료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
신림동부	96	12	6,500,000	76,400	40,424	93-09-25
상도삼호	221	14	6,020,000	81,100	42,804	94-01-30
흥제유원	150	12	5,080,000	68,300	82,345	94-08-02
신정삼성	506	15	7,940,000	101,900	113,810	95-06-01
흥은벽산	180	14	6,970,000	89,400	39,540	95-06-01
북가좌삼호	267	14	7,700,000	94,100	55,725	95-12-15
청계벽산	510	12	6,470,000	79,100	104,162	96-03-20
옥수극동	171	12	7,680,000	101,300	54,444	96-11-15
동소문한진	580	13	4,920,000	58,000	108,492	96-12-17
목동현대B	564	15	9,090,000	102,000	95,159	96-12-20
목동현대A	540	15	9,100,000	101,500	96,986	97-02-04
오금현대백조	153	13	8,410,000	87,600	36,960	97-04-22
천호삼성	247	15	9,170,000	88,600	75,366	97-05-08
청량리한신	610	15	8,550,000	118,400	78,854	97-07-01
학여울청구A	486	14	7,950,000	115,700	35,256	97-09-23
오류동부골든	304	15	8,730,000	124,100	63,385	97-11-04

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임대료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
전농농동아	220	15	9,990,000	128,700	74,840	97-11-04
상도동건영	552	14	8,490,000	83,500	113,355	97-11-11
옥수하이츠	238	14	8,520,000	119,700	119,866	97-11-11
창전동삼성	311	15	10,210,000	127,900	63,237	97-12-01
천호동아코아	64	14	9,570,000	129,600	58,248	98-02-01
목동2차우성	1140	14	7,770,000	112,100	95,226	98-04-01
인왕산현대	246	14	9,820,000	131,800	76,691	98-04-07
관악벽산타운	564	15	9,410,000	129,600	76,629	98-04-21
홍제원현대	482	14	8,610,000	124,100	61,301	98-04-28
독립문극동	600	12	7,740,000	114,000	59,705	98-08-20
중앙SK	465	13	8,410,000	115,200	97,940	98-10-20
남가좌현대	330	16	12,100,000	150,800	113,400	98-12-01
도화현대2차	793	12	8,030,000	115,800	57,843	98-12-14
돈암풍림	309	15	9,900,000	131,600	83,105	98-12-14
사당신동아	110	15	14,200,000	150,200	43,760	99-02-01
구로두산	442	12	7,170,000	114,400	73,240	99-03-01
양지대림 1단지	468	14	9,120,000	129,500	98,791	99-03-16
양지대림 2단지	331	14	8,870,000	122,500	92,585	99-03-16

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임대료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
옥수삼성	330	15	10,370,000	142,400	125,970	99-05-25
행담대림	1005	15	9,790,000	125,800	99,617	99-06-01
돈암삼성	736	14	8,320,000	123,300	83,070	99-06-16
행담한진타운	728	15	10,850,000	138,300	78,524	99-08-02
답십리동아	492	14	9,710,000	132,800	71,095	99-09-01
약수 하이츠동아	684	14	10,080,000	129,600	75,468	99-10-16
봉천동아	829	14	11,680,000	151,200	108,778	99-11-01
상계불암대림	206	15	11,930,000	138,300	77,003	99-12-01
공덕삼성	223	14	10,190,000	136,400	79,867	99-12-06
동아불암	434	13	8,200,000	119,700	66,732	00-02-01
마포태영	568	14	9,510,000	135,500	108,348	00-02-01
무악현대	550	15	10,100,000	142,100	73,103	00-02-01
신당삼성	440	14	10,580,000	139,300	73,300	00-02-01
천호태영	264	14	11,490,000	143,900	114,641	00-02-07
불암현대	472	12	7,780,000	118,900	69,409	00-03-01
봉천우성	717	13	8,600,000	122,700	66,723	00-03-20
이문현대	188	13	12,900,000	152,400	79,066	00-05-08

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임대료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
답십리 청솔우성	432	14	10,120,000	132,500	70,192	00-02-16
하왕한진그빌	116	13	8,250,000	113,800	86,852	00-06-01
수유삼성	180	14	13,190,000	155,800	85,073	00-07-01
전농삼성	139	15	13,370,000	175,500	89,029	00-07-01
전농SK	848	14	11,150,000	139,300	69,447	00-07-22
남산타운	2034	14	12,050,000	149,800	70,385	00-08-01
신공덕삼성	376	15	11,520,000	155,700	76,100	00-08-16
제기한신	260	14	11,730,000	149,800	117,310	00-09-01
답십리두산	310	14	13,810,000	144,300	80,492	00-09-20
리버힐삼성	363	14	9,660,000	137,200	75,276	00-09-23
남가좌삼성	358	15	10,340,000	145,100	72,653	00-10-04
상도신동아	925	15	10,700,000	142,800	110,486	00-11-4
금호대우	508	15	10,880,000	142,900	78,777	00-11-11
금호벽산	1214	14	11,600,000	139,900	91,666	00-11-22
봉천두산	560	14	10,320,000	140,300	68,694	00-12-21
중림삼성	355	14	13,870,000	162,500	75,593	01-02-10
신공덕2삼성	103	15	13,540,000	170,800	75,192	01-02-10
이문쌍용	245	14	10,710,000	147,000	76,665	01-02-21

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임 대 료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
염리삼성	109	14	13,400,000	162,200	90,319	01-03-01
신길삼성	387	14	10,100,000	137,700	71,673	01-03-10
답십리대우	108	13	9,750,000	142,900	91,330	01-03-17
하왕금호베스티빌	274	14	10,780,000	148,000	86,993	01-04-10
관악드림타운	1843	14	10,310,000	142,600	69,344	01-07-16
냉천동부	76	12	13,680,000	141,700	80,402	01-09-14
도원삼성	534	15	12,260,000	161,600	69,671	01-10-05
수색대림	464	15	10,040,000	138,100	74,504	01-10-15
홍릉동부	150	14	12,920,000	165,500	86,690	01-10-29
SK북한산시티	1497	14	10,650,000	145,400	61,494	01-11-17
학여울청구B	378	14	7,940,000	118,200	97,193	01-11-17
길음동부	300	15	14,400,000	170,900	75,158	02-03-01
하왕극동미라주	191	14	12,530,000	155,700	84,311	02-04-01
이문중앙하이츠빌	70	14	12,510,000	158,700	57,890	02-07-11
상월곡동아	278	14	11,510,000	144,300	113,989	02-09-25

(단위 : 원)

단지명	세대수	평형	임 대 료		평균관리비 (2005년도)	관리시기
			보증금	월임대료		
공덕2삼성	99	15	12,600,000	158,600	78,076	02-09-27
행당한신	159	12	13,510,000	160,500	82,323	02-11-05
시흥벽산	1288	14	10,230,000	144,900	58,274	02-11-06
미아벽산	490	15	12,850,000	165,700	73,207	02-11-08
답십리대림	47	15	14,660,000	146,700	85,430	02-12-03
상도래미안1차	164	14	13,430,000	163,300	79,861	02-12-28
월곡두산	458	14	14,750,000	138,600	76,938	03-05-20
이문대림	181	13	13,220,000	133,600	73,337	03-06-25
정릉풍림	332	15	14,000,000	142,500	61,800	03-08-20
관악벽산블루밍	799	14	11,510,000	148,600	51,500	03-11-15
상도쌍용	65	14	18,490,000	152,100	75,200	04-02-02
미아삼각산아이원	673	14	11,180,000	112,900	34,103	04-02-23
관악푸르지오	392	14	13,540,000	133,500	37,015	04-02-23
본동한신희플러스	134	14	14,020,000	147,000	40,122	04-08-12
길음뉴타운3	282	14	16,410,000	155,200	80,510	05-05-20
길음뉴타운4	276	13	13,050,000	124,200	81,520	05-05-16
방배SK	50	13	20,150,000	186,800	100,210	05-08-16
	31	17	27,190,000	252,000		
불광SK	100	14	20,420,000	209,900	89,276	05-10-07