문서번호	주택관리과-2280
결재일자	2016.1.27.
공개여부	대시민공개

주무관	주택행정담당	주택관리과장	도시환경국장	부구청장	구청장
이동임	맹홍재	최태규	최성태	김병환	01/27 김영배
협 조	주택관리담당 최연우				

- 상생아파트 공동체 '동행(同幸)' 프로젝트 추진을 위한 -

공동주택 공동체 활성화 종합계획

2016. 1.

도시환경국

주택관리과

- 상생아파트 공동체 '동행(同幸)' 프로젝트 추진을 위한 -

공동주택 공동체 활성화 종합계획

상생아파트 공동체 '동행(同幸)' 프로젝트의 원활한 추진과 소통하는 공동체 문화조성을 위한 2016년 공동주택 공동체 활성화 종합계획임

Ⅰ 추 진 배 경

□ 공동주택의 증가로 주민 간 소통부재와 갈등 증폭되어 공동체 붕괴

○ 공동주택 현황

구분	합계	의무관리대상 단지 수(세대)				임의관리대상 단지 수(세대)			
		소 계	아파트	주상복합	임대	소 계	아파트	연립	주상복합
단지수 (세대)	161 (68,931)	114 (65,675)	86 (57,721)	6 (1,482)	22 (6,472)	47 (3,256)	22 (1,762)	24 (1,374)	1 (120)
동수	992	858	809	13	36	134	34	99	1

○ 성북구 전체 19만 세대 중 36%인 약 6만9천 세대가 아파트에 거주

○ 주거문화의 변화로 개인주의가 심화되고, 입주민·종사원·관리주체 간 불신과 갈등이 증폭되어 공동체 붕괴 가속화

□ 난방비 다툼 등 공동주택 관리의 투명성 부족으로 주민의 불신 조장

○ 입주자대표회의의 전문성 및 책임의식 부족, 관리비 등 예산집행과정의 투명성 부족으로 분쟁 민원이 발생하고 주민의 불신 조장

□ 성북형 상생아파트 공동체 '동행(同幸)' 프로젝트의 탄생 및 확산

○ 성북에서는 경비원 고용안정과 갑을관계 개선을 위한 동행계약서 등 주민주도의 '동행(同幸)'이 대표적 상생사례로 정착·확산 중

○ 동대문구, 금천구, 강서구 등 타 자치구의 벤치마킹이 이루어지고 있음

Ⅱ 추진방향

□ 공동주택 활성화 추진조직의 역량강화 및 협치를 위한 정례회의 추진

□ 동행계약서 등 상생공동체 확산을 위한 조례 제정

□ 지속가능한 사업 발굴 및 주민화합형 프로그램 지원강화

□ 주민 간 소통과 화합으로 공동체 회복 및 갈등 해소

□ 정보공개 의무화와 갈등주체에 대한 교육으로 갈등요인 제거

□ 위험시설물 안전관리로 각종 사고 예방

Ⅲ 분야별 세부추진계획

1. 추진조직 구축 분야

1 공동주택 활성화 위원회 정례화

□ 기 능 : 공동주택 활성화 및 상생공동체를 위한 정책자문, 공동체 활성화 사업 발굴 및 평가 시 활용

□ 구 성 : 공무원, 입주자대표, 경비원, 공동체 전문가 등 10여명

○ 기존 공동주택 자문인력 등을 조례에 근거하도록 개편하여 정례화

○ 공동주택 단지 내 구성원이 참여하여 현장의 목소리를 반영

□ 운 영

○ 상반기 조례제정 제도화 추진, 하반기 위촉식 및 1차 정기총회 개최

2 공동주택 활성화 추진협의회 운영

□ 기 능 : 경비원 상생 및 공동주택 활성화 우수사례 확산·소통체계

○ 절전소, 경비원 상생사례 등 우수사례 모델링·확산 방안 협의

○ 정책수립 단계부터 입주민, 경비원 및 전문가의 상시 의사소통 시스템 구축

□ 구 성 : 입주자, 종사자 등 30명

○ 명예위원장(1) : 구청장

○ 위 원 장(2) : 2명 공동위원장제(도시환경국장 및 위촉직 중 호선)

○ 위 원(28) : 주택관리과장 등 공무원(4), 입주자대표 등 입주민(10), 경비원 대표 등 종사자(6), 마을활동가 등 전문가(8)

□ 운 영

○ 반기별 1회 정기회의 및 필요시 수시 임시회의(소위원회 방식) 개최

○ 경비원 고용 안정 및 처우 개선에 대한 사항, 관리비 감축 방안 등 논의

2. 상생아파트 공동체 '동행(同幸)' 제도화 및 확산

【추진필요성】

□ 동행계약서 제도화를 통해 공동주택 상생공동체에 대한 인식개선

○ 공동주택 공동체 붕괴로 인한 주민 갈등 및 경비원 등 사회적 약자에 대한 인권유린의 폐해를 공동주택 상생공동체에 대한 인식개선으로 극복

□ 주민주도의 동행프로젝트 사례공유와 선순환 시스템 정착

○ 동행계약서, 동행 DIY 공방 등 주민주도형 동행프로젝트의 효과가 확산 중으로 지속적 사례공유와 주민 간 선순환 시스템 구축 필요

【추진내용】

1 입주민과 경비원 상생아파트에 대한 집중지원 대책 추진

□ 아파트관리지원사업비 220백만원 중 160백만원(73%)을 경비원 고용안정 재원확충을 위한 관리비 절감 사업에 집중

○ 관리비절감 효과가 높은 주차장 LED 교체사업 집중 지원 : 16개소 목표

- 신청 아파트 중 입주민과 경비원의 상생실천 아파트 우선 지원

○ 경비원·미화원 등 종사원 휴게실 환경개선 사업 지속적 추진

2 동행계약서 확산 및 공동주택 상생공동체 지원 제도화

□ 동행계약서 확산 및 상생공동체 문화 조성을 위한 조례 제정

○ 동행계약서의 공공기관 채택의무 및 민간분야 확산 노력 명시

○ 주민리더 교육, 동별대표자 및 관리소장 의무교육 시 동행 주민교육

○ 동행추진 우수단지 인증 시 동행계약서 채택여부를 주요평가항목으로 지정

□ 동행추진 우수단지 인증 및 현판 수여

○ 평가기준 : 동행계약서 채택여부, 경비원·미화원 등 고용안정 및 처우개선 실태, 공동체 활성화 사업 실적, 단지 내 갈등민원 발생율 등

○ 선정방법 : 심의위원회를 구성하여 우수단지 인증 및 동행현판 수여

○ 평가기간 : 연 1회(7~9월) 아파트단지 홍보 후 제출받은 자료와 우수사례 발표 결과 합산하여 심의

○ 인증대상 : 2016년 5개 단지를 시작으로 순차 확산

○ 발　　표 : 12월 우수사례 발표대회 시(서류심사+우수사례 발표 포함)

3. 공동체 활성화 지원 분야

1 관리지원사업 대상을 경비원 상생 등과 연계하여 집중 지원

□ 추진재원과 역량을 지속가능성과 경비원 고용안정 등에 기여할 수 있는 관리비절감을 위한 사업에 집중 지원

○ 총 사업비 220백만원의 73%인 160백만원 절전소 집중 투입

- 지원대상 : 7년 이상된 아파트 단지 126개 단지 대상 16개단지 목표
- 지원방법 : 공모에 의한 신청자 접수 및 심사 지원
- 지원금액 : 주차장 LED공사비의 50%이내, 단지별 10백만원 이내
- 지원우대 : 경비원 상생 참여 아파트단지 등 심사 시 우대

○ 어린이놀이터 시설 미개선 단지 2개소 20백만원(1천만원 이내, 50%이내), 경비원 휴게실 개선 등 기타 40백만원 지원

2 주민리더 교육으로 '동행'의 지속가능성을 위한 인적자원 확보

□ 2011년부터 리더양성 아카데미 실시하여 리더 381명 육성, 활동 중

□ 2015년부터는 단지별 찾아가는 교육 병행으로 교육방법 다양화

○ 2015년 공동체 실무자의 방문교육으로 6개 권역 146명이 수강

⇨ 공동주택 공동체에 대한 이해를 높이고 역량있는 리더 배출을 통해 공모사업의 활성화 및 상생하며 '동행'하는 아파트 구현에 시너지 효과

⇨ 공모사업 심사 시 아카데미 수료자 참여여부에 따라 우대가점 부여

3 공동주택 활성화 공모사업 내실화 및 성북형 모델 육성

【사업개요】

□ 사업비 : 77백만원(시비 30백만원, 구비 47백만원)

○ 자유공모사업 60(시매칭 5:5), 문화프로그램 4, 어르신보안관 13

□ 공모대상

○ 성북형 생활공유사업(DIY공방, 공동육아), 관리비절감사업, 주민화합 및 주민갈등해소사업, 친환경생활 등 기타 공동체 활성화를 위한 사업

□ 지원상한 : 8백만원 이내, 사업참여년수에 따른 자부담율 차등화

【추진방향】

□ 보조금 중단 시 지속가능성이 미흡한 일회성·소모성 행사 지양

□ 사업간 연계·융합하여 지속가능성 확보하는 성북형 모델 중점 지원

○ 유휴공간 활용한 재활용 DIY 공방·공구도서관 등 역점사업 육성

○ 단지 내 유휴공간을 활용한 공동육아·공동학습 사업 지원하여 육아 고민 해결

□ 신규 참여단지 확대

○ 2011년~2015년 공모사업은 170개가 진행되었으나 참여단지는 중복지원 제외 시 관내 161개 단지의 약33%인 53개 단지에 불과

○ 계속지원단지의 자부담율을 참여연수에 따라 상향조정하여 신규단지의 참여기회 확대 및 공동체의 자생력 확보

【추진계획】

① 사업공모 시 우리구 정책방향에 맞는 우대가점 제도 운영(누적형)

○ 공동주택 공동체 활성화 우수사례발표회 참여단지(발표, 전시, 공연)

○ 성북형 아파트 공동체 모델 신청사업(재활용 DIY 공방, 공동육아)

○ 구성원 중 주민리더 양성 아카데미 수료자 참여 여부

○ 신규 사업 참여단지 우대

② 지속가능성을 창출하고 사업간 융합된 형태의 성북형 공동체 모델 집중 육성

모델 1 : 유휴공간 활용 융합형 공유 DIY(Do It Yourself)

○ 사업체계 : 유휴공간 활용+폐가구 재활용+공방학교+공구공유+(재능기부)

○ 추진배경

- 아파트에서 버려지는 폐가구, 목재류는 처리비용이 많이 소요되며, 주변 경관을 훼손하고 재활용이 용이하지 않음
- 공구사용법과 목재 DIY교육은 쉽게 접하기 어렵고 강의료가 고가임
- 생활공구의 경우 각 가정마다 비치하기 어려고 비용·장소의 문제가 있어 주민 간 공유의 필요성 높음

○ 사업내용 : 단지 내 유휴공간 활용하여 공방학교, 공구도서관 운영

- 생활공구 비치하여 공유 ⇨ 공방학교 교육용 및 주민 대여용
- 폐가구를 재활용하는 공방학교를 운영하고, 향후 졸업생의 작품기증 및 재능기부로 발전 독려

▶ 2015년 성북동아에코빌과 성북장애인복지관의 MOU체결 및 재능기부 사례 전파

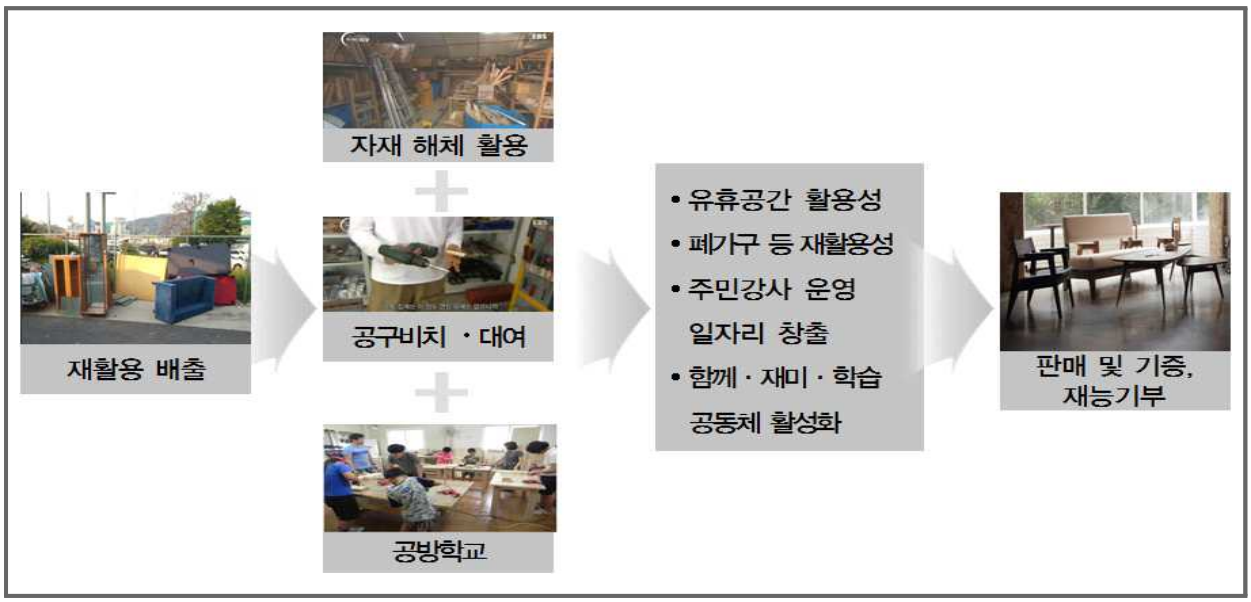
- 공방학교 작품 전시회와 체험부스 운영으로 주민화합을 도모

폐가구 재활용	공방학교	공구공유

○ 추진방법 : 「공동주택 공동체 활성화 공모사업」의 형태로 실시

○ 지원내용 : 최소 100만원~최대 800만원 이내(시설비 30% 이내)

○ DIY공방 및 공구도서관 체계도



모델 2 : 유휴공간 활용 공동육아·학습

○ 사업체계 : 유휴공간 활용+공동육아·학습+공유(물건, 재능, 경험 등)

○ 필 요 성 : 최근 문제되고 있는 육아에 대한 불안감 해소

○ 사업내용

- 아파트 유휴시설 활용하여 육아·학습공간 제공
- 엄마들이 순번제 등으로 육아 활동, 방과 후 공동학습 전개

③ 문화프로그램, 어르신보안관은 2015년도 수준 유지 : 17백만원

○ 문화프로그램(8개 단지) : 단지별 500천원 지원

- 각 단지 특화 프로그램, 건강체조, 서예 등 주민화합형 프로그램
- 주민자치센터 중복 프로그램은 가급적 배제

○ 어르신보안관(13개단지): 단지별 1,000천원 지원

- 단지 내 취약지역 순찰을 통해 지역안전망 구축, 여름방학 중 집중 활동으로 청소년 비행 예방
- 어르신들의 지역사회 참여기회 확대(단지 별 2~4명 운영)

④ 세대융합형 룸셰어링 사업 체계화

○ 현황분석 : 관내 8개 대학이 소재하며, 65세 이상 어르신 중 독거어르신의 비율이 23%로 높아 룸셰어링 추진 필요성 높음

○ 매칭현황 : 21가구 27실

(2016. 1. 25 현재)

어르신 가구형태			학교별					주택유형			학생 성별	
부부	남	여	고려대	국민대	동덕여대	성신여대	경희대	아파트	빌라	단독	남	여
6	1	14	5	5	4	12	1	10	3	8	4	23
21			27					21			27	

○ 문 제 점 : 매칭율 확대를 위해 대학생 소득기준 삭제, 어르신 연령 완화(65세→60세)를 하여 신청자는 증가했으나, 최종 매칭 실적은 대동소이함('14년 26실 → '15년 27실)

⇨ 공인중개사협회와 MOU 체결을 통해 사업 체계화

- 임대차계약서 작성과 중개업무를 공인중개사가 대행하여 전문성·현장성 확보 및 담당자의 업무부담 경감하여 사업 활성화 도모

⇨ 대학 학보사와 연계하여 학생들에 대한 홍보 강화

4. 갈등관리 분야

【현 황】

□ 공동주택 구성원 간 갈등 심화되어 공동체 활성화를 저해

○ 아파트 입주자 간, 입주자와 관리주체 간, 전·현직 입주자대표 간에 선거관리, 용역, 계약 등과 관련하여 갈등이 끊임없이 표출되고 있음

□ 정보공개 부족, 주민참여율 저조, 법령 및 관리절차에 대한 이해 부족 등이 갈등의 원인으로 작용

【추진방향】

□ 주민참여율 제고와 마을민주주의 도입으로 갈등의 원인 사전예방

○ 갈등야기 대상주체별 맞춤형 교육과 매뉴얼 제공, 정보공개 의무화, 온라인 투표 도입 등으로 갈등원인 사전예방 중점 추진

□ 갈등 표면화시에는 전문가 자문단을 적극 활용

○ 법률적용 및 판단의 객관성을 제고하여 갈등 재발을 방지

【추진계획】

1 아파트 정보공개 의무화를 통한 투명한 아파트 조성

□ 공개매체 : 공동주택 통합정보 마당(http://openapt.seoul.go.kr)

□ 공개주체 : 100단지(88%) ⇨ 103단지(전체 의무관리 단지의 90%)

□ 공개대상 : 관리비, 잡수입, 공사 · 용역, 장기수선충당금, 입주자대표회의 의결사항, 선거관리위원회 회의결과 등

2 참여를 통한 주민자치문화 정착을 위한 온라인 투표 확대

□ **2015년 입주자 동별 대표자 선거 공동주택 2개단지 시범 실시**

○ 대상단지 : 종암2차SK뷰 아파트(3월), 석관두산아파트(5월)

○ 투표지원 : 세대당 770원 지원(서울시)

○ 활용매체 : 중앙선거관리위원회가 운영하는 "K-voting" 시스템

○ 투표방법 : 스마트폰 또는 PC 활용 투표

□ **2016년 시비예산 편성에 따라 온라인 투표 확대 검토**

○ 서울시 공동주택관리규약준칙 개정(2015.2.9)으로 입주자 의사결정 시 중앙선거관리위원회 온라인투표시스템(K-voting) 사용 의무화 규정

○ 서울시 의사지원시스템보급 예산 지원에 따라 온라인 투표 확대 검토

3 갈등 관리 매뉴얼 제공 · 교육 시행 및 동대표자 윤리강령 확산 전개

□ **업무매뉴얼 제작 : 공사 · 용역분야부터 분야별 추진**

○ 제작분야 : 6개분야(선거관리, 입주자대표회의 운영, 관리소장, 공사 및 용역, 정보공개, 장기수선 계획 등)

○ 배포대상 : 아파트 입주자 동별 대표자, 선거관리위원, 관리소장 등

□ **갈등관리 교육 시행**

○ 교육대상 : 동별 대표자 720명, 관리사무소장 120명

○ 교육횟수 : 3회(동별 대표자 2회, 관리사무소장 1회)

- 입주대표자 : 상·하반기 각 1회 실시
- 관 리 소 장 : 연 1회 이상

○ 교육시간 : 동별 대표자 4시간, 관리사무소장 2시간

○ 교육내용

- 공동주택 공동체 이해 및 활성화 방안, 리더십과 의사소통 등 갈등관리, 공동주택 안전관리 등
- 공동주택 관리 모범 사례 소개 등 윤리 교육 병행

□ **동별대표자 윤리강령 확산 전개**

○ 강령내용 : 동별대표자의 윤리의무와 직무성실 책임 등을 규정

○ 성북구아파트입주자대표연합회 주최 윤리강령 선포식 개최

- 일　시 : 2016.1.12(화) 19:30
- 장　소 : 종암동 주민센터 2층 회의실
- 참　석 : 동별대표자 및 연합회 회원 40여명
- 내　용 : 동대표들의 자발적 자정노력으로 공동체 활성화 및 주거문화 발전에 기여

※ 연합뉴스 등 다수 언론 보도

○ 홍보방법 : 관내 공동주택에 지속적 교육 및 홍보

- 성아연 : 매월 두 번째 화요일 월례회의 시 지속적·반복적 교육
- 입주자대표 및 관리소장 의무교육 시 집중 교육 실시
- 공동주택 주민리더 교육 시 사례 전파 및 참여계도
- 각종 언론사 자료 제공 등

4 갈등발생 아파트에 대한 사후조정 강화

□ **공동주택 전문가 자문제도 활성화 추진(관리규약 반영 행정지도)**

○ 자문분야 확대 : 1억 이상 공사, 5천만원 이상 용역(관리규약 준칙)

⇨ 민원, 공동주택 활성화 분야도 대상에 추가

○ 전문성 강화 : 구 자문위원 18명 ⇨ 서울시 및 타구 전문가 공유

※ 자문단운영비 1,000만원 확보(구비 500만원, 시비 500만원)

□ **공동주택 관리 실태조사 내실화**

○ 2015년 총12개 단지 실태조사하여, 점검결과에 따른 조치 실시

- 조치사항 : 4개 단지 123건 조치완료(행정지도 65건, 시정명령 54건, 과태료 2건, 기타 2건), 8개 단지는 조치 중

○ 2016년 실태조사 실시 예정

※ 취약분야 대상 연 1회 161개 전체 대상 특정분야 기획조사

○ 결과조치 : 행정조치 결과 아파트 게시판, 홈페이지 등에 공개

5. 안전관리분야

□ **스카이아파트(D급 및 E급), 대일연립(D급)시설물에 대한 안전관리 강화**

○ 계절별 특별대책 : 해빙기, 우기, 동절기 특별 안전대책 추진

○ 일상점검 실시 : 스카이아파트 일일 순찰(계측관리), 대일연립(월1회)

○ 주변 축대·옹벽 특정관리대상시설물 추가 지정하여 지속적 관리

□ **소규모 공동주택 전문가 안전점검 지원**

○ 지원대상 : 소규모 공동주택(9개 단지)

○ 지원조건 : 15년이상 경과된 공동주택 중 150세대 미만, 안전등급C급, 국민주택 규모 이하 50%

○ 점검기간(3회) : 해빙기(2~3월), 우기(6~7월), 동절기(11~12월)

○ 결과조치 : 점검결과를 공동주택에 통보하여 시설 보수 조치

○ 소요예산 : 3,952천원(구비 : 1,982천원, 시비 : 1,970천원)

□ **관리대상을 넘어선 아파트단지내 시설물에 대한 안전점검 지원 강화**

○ 관리소장 등과 전문가 자문단이 함께하는 위험지역 안전점검 시행

⇨ 성북구 안전관리 자문단 활용 월곡 두산위브 옹벽 점검·조치 사례

□ **관리소장 등을 대상으로 안전관리 교육 시행(연 1회 이상)**

Ⅳ 향 후 계 획

□ **2016년 공동주택관리 지원사업 신청접수 및 선정**

○ 아파트주차장 LED 교체 사업 등 지원신청 접수 (3월중)

○ 공동주택 심의위원회를 거쳐 지원 사업 선정 (4월중)

○ 선정된 사업의 이행여부 확인 후 보조금 교부 및 정산 (5~12월)

□ 2016년도 공동주택 공동체 활성화 공모사업 추진

○ 성북형 모델사업 등 공동주택 공동체 활성화 공모사업 접수(2～3월초)

○ 공모사업 심의위원회의 심의를 통해 사업 선정 및 협약 체결(3월중)

○ 공모사업 추진, 보조금 교부 및 정산·운영평가(4월～12월)

□ 동행(同幸)계약서 확산 및 상생공동체 지원에 관한 조례 제정(상반기)

□ 공동주택 주민리더 양성 아카데미 운영(5～6월)

□ 권역별 찾아가는 주민리더 교육(하반기)

□ 공동주택 활성화 위원회 위촉 및 정기총회 개최(하반기 중)

□ 공동주택 공동체 활성화 사례발표회 및 동행추진 우수단지 인증(12월)

□ 공동주택 공동체 활성화 사례집 발간·배부(12월)

□ 동행 추진 및 공동주택 활성화 분야 유공구민 표창(12월말)