



문서번호	주택과-5188
결재일자	2015.2.24.
공개여부	대시민공개
방침번호	구청장 방침 제142호

주무관	주택행정팀장	주택과장	도시관리국장	부구청장	구청장
신경숙	이규환	박봉주	윤호중	이비오	02/24 정원오
협 조	자치행정과장	권창석			
	총무과장	이창호			
	공보담당관	代윤병하			

더불어 사는 공동주택 마을문화 정착으로
성동구 행복한 공동주택 만들기 추진 계획

2015. 2.



성 동 구
【 주 택 과 】

사 전 검 토 사 항

::: 해당사항에 표시하시기 바랍니다.

항 목	검 토 여 부
사 업 구 분	신규사업 <input checked="" type="checkbox"/> 공약(약속)사업 <input type="checkbox"/> 계속사업 <input type="checkbox"/> 인센티브/공모사업 <input type="checkbox"/>
소 통 분 야 고 려 사 항	<ul style="list-style-type: none"> ● 구 민 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (공동주택 거주자) 무 <input type="checkbox"/> ● 전 문 가 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (공동주택 전문가 자문단) 무 <input type="checkbox"/> ● 이해당사자 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/>
기 타 고 려 사 항	일 자리 <input checked="" type="checkbox"/> 환경영향 <input type="checkbox"/> 안 전 <input type="checkbox"/> 유지비용 <input type="checkbox"/> 바른 공공언어 <input checked="" type="checkbox"/> 성 인 지 <input type="checkbox"/> 취약계층 <input type="checkbox"/> 장 애 인 <input type="checkbox"/> 디 자 인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 요인 <input type="checkbox"/>
타자원 활용	<ul style="list-style-type: none"> ● 중 앙 부 처 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 서 울 시 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> (공동체활성화 공모사업 예산) 무 <input type="checkbox"/> ● 기 업 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 민 간 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/>
언 론 홍 보 계 획	기획보도 <input type="checkbox"/> 보도자료 <input checked="" type="checkbox"/> SDTV <input type="checkbox"/> 성동뉴스레터 <input type="checkbox"/> 성동구소식지 <input type="checkbox"/> 기 고 문 <input type="checkbox"/> 전자행정서비스 <input type="checkbox"/> S N S <input type="checkbox"/> 기타(리플릿 등) <input type="checkbox"/> 없 음 <input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> ● 홍 보 제 목 : 성동구 “2015년 공동주택 공동체활성화 원년의 해” 선포 ● 중점 홍보사항 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 공동체활성화 발전 방안을 위한 용역 수행 - 2015년 공동주택 공동체활성화 사업 및 공동주택관리 행정력 집중 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 슬로건 공모, 1동 1시범 단지 운영, 공동체활성화 박람회 개최, 우수단지 방문 벤치마킹 ▶ 공동주택관리 지원센터, 찾아가는 주민학교 및 민원상담실 운영, 지속적인 실태조사 추진 등 <p>※ 우리 구만의 차별화된 사업내역과 중점 부각하여 홍보할 사항을 중심으로 ‘홍보제목’을 선정하여 간결하게 기재하시기 바랍니다.</p>	

순 서

I. 추진배경	1
II. 공동주택 현황 및 실태	2
1. 공동주택 현황	2
2. 공동주택활성화 및 관리 실태	3
3. 사업추진 성과 및 개선점	5
III. 목표 및 추진방향	6
IV. 분야별 세부추진 계획	7
1. 열린 소통을 통한 공동체 문화 조성	7
2. 주민이 참여하는 공동주택관리 강화	13
3. 공동주택관리 공공성 강화	18
4. 미래를 위한 제도개선 및 환류	22
V. 세부사업 추진 일정	25
VI. 향후계획	26

더불어 사는 공동주택 마을문화 정착으로

성동구 행복한 아파트 만들기 추진 계획

공동주택 거주 인구가 날로 증가하는 가운데 입주민의 공동체 의식 부재로 인한 단절된 주거문화의 사회적 문제를 해소하고 지속가능한 아파트 공동체활성화 사업추진으로 도시공동체 문화를 조성하고자 함

I 추진배경

- 공동주택 거주자 비율 증가**
 - 성동구 공동주택 거주 비율 70%에 이르며 과급효과가 지대함
 - 현재 추진 중인 재개발사업 완료 시 공동주택 비율 80% 예상
- 공동주택관리 인식의 변화**
 - 아파트가 사적자치 영역만이 아닌 공공성이 강화되어야 한다는 여론
 - 삶의 질·주거의 질 향상을 위한 공동주택관리 정책 요구 증가
- 공동주택 관리비 비리 등에 따른 주민 간 불신 및 갈등 증가**
 - 아파트 관리비 및 입주자대표회의 선출과 관련된 관리감독 요청 급증
 - 도시화 과정에서 잃었던 공동체와 정체성에 대한 가치 재평가



II 공동주택 현황 및 실태

1 공동주택 현황

□ 성동구 주택현황 추이

○ 최근 3년간('10년 대비 '13년) 아파트 5,075가구 증가

(단위 : 호)

연도별	일 반 ¹⁾ 가구수	합 계	종류별 주택수 ²⁾								
			단독주택			공동주택					비주요 건물 내 주택
			소계	단독주택 (영업포함)	다가구 ⁴⁾ 주택	소계	비율 ⁵⁾	아파트	연립주택	다세대 주택	
2010	107,114	103,814	44,394	5,166	39,228	58,632	56%	47,217	2,660	8,755	788
2011	106,119	104,987	44,259	5,097	39,162	59,940	57%	48,324	2,660	8,956	788
2012	105,274	105,677	43,515	5,087	38,428	61,374	58%	50,281	2,560	8,533	788
2013	104,435	105,712	42,925	4,681	38,244	61,999	59%	52,292	2,430	7,277	788

<서울통계정보시스템, 주택정책과>

□ 공동주택 중 아파트 현황

○ 127개 단지, 630동(棟), 53,512세대

(2015. 1. 31. 현재)

구 분	아 파 트				비 고
	합계	6)의무관리 대상	임의관리 대상	임 대	
단 지 수	127	78	30	19	
동(棟)수	630	550	43	37	
세대	53,512	43,821 (81.9%)	2,724 (5.1%)	6,967 (13.0%)	

- 1) 거처의 종류별로 살고 있는 일반가구를 대상으로 집계 (비혈연가구, 1인가구 포함) 단, 집단가구(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인 가구는 제외
- 2) 통계청 「2010 주택총조사」 통계를 기반으로 매년 신축주택수를 더하고 멸실수를 감하여 주택수 산정(국토해양부 보고 산정기준)
- 3) 영업용 목적의 건물 내에 주택의 요건을 갖춘 주택을 말함 (구분이 어려운 경우 주택 기타로 처리: 5년단 위 주택조사에서만 조사됨)
- 4) 산정기준 변경: 기존 다가구주택은 단독주택 1동으로 집계되었으나, 국토해양부 지침에 따라 거주호수별로 집계 (1동 ---> 00호)
- 5) 일반가구수 대비 공동주택 비율
- 6) 의무관리대상 공동주택 범위: 근거 「주택법」 제43조제1항 및 동법 시행령 제48조
 - ① 300세대 이상의 공동주택
 - ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

□ 준공 연도별 아파트 현황

○ 10년 이상 된 아파트 89개 단지로 70%

- 국가 자산관리 차원에서 공동주택 장수명화 정책 실현 필요

준공연도	합 계	5년 이하 (2014~2010)	6~9년 (2009~2005)	10~19년 (2004~1995)	20~29년 (1994~1985)	30년 이상 (1982년 이전)
단지(棟)	127 (630)	18 (89)	20 (81)	71 (364)	15 (80)	3 (16)
가구(비율)	53,512	7,358	4,724	33,135	7,215	1,080

※ 우리나라 공동주택 관리비는 연간 5조 2900억 원이며 20% 절감 시 약 1조원 예산절감 효과가 있으며, **공동주택 수명 10년 연장 시 약544조원의 절감 효과** (국가예산의 2년치 육박) < 2010 주택산업연구원 발표>

2 공동주택활성화 및 관리 실태

□ 이웃 간 소통부재로 공동체 의식 결여

○ 공동주택 커뮤니티에 대한 입주민의 무관심으로 공동체의식 결여

- ✓ 현 아파트 계속거주 이유 중 “이웃과 친교 때문”은 4.5%에 불과
- ✓ 아파트 내 발생하는 일의 관심 분야 중 “커뮤니티 관련 활동”은 6.0% 불과
- ✓ 아파트관리와 관련하여 “이웃 주민과 의논하지 않는다” 71.2%



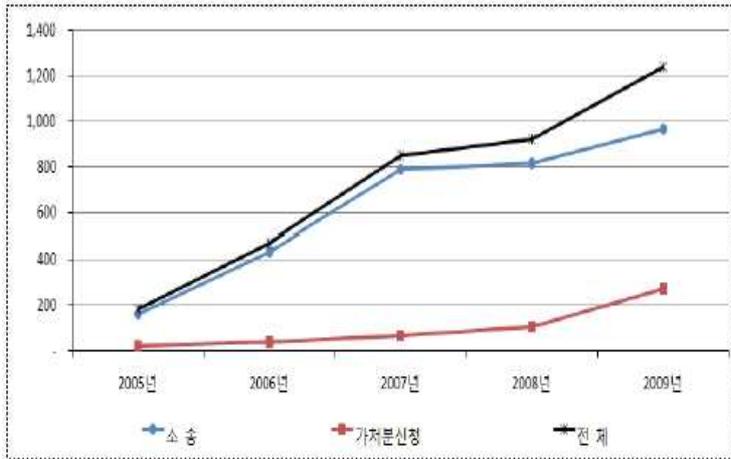
○ 공급중심의 주택정책으로 커뮤니티 중요성 간과

- 이웃 간 단절에 따른 층간소음관련 범죄 발생
- 인근 주민과의 배타적 관계로 통행로 차단 등 집단 이기주의 발생
- 무관심과 주민참여 저조에 따른 공동주택관리 비리 토양 조성

③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택

□ 공동주택관리 관련 분쟁 발생

○ 입주민 간 분쟁 지속 증가



< 입주민 간의 갈등 및 분쟁 >

▷ 2005~2009년 동안 입주민 간 법적 분쟁 581% 증가

- 소송: 511% 증가
158건 → 966건
- 가처분신청: 1,038% 증가
24건 → 273건

< 감사원 감사결과 자료 2011.1.27.>

○ 성동구 공동주택 관리민원 급증

- 관리비, 입주자대표회의, 관리주체 등 공동주택관리 민원

연 도	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
건 수	88	363	461	596	698

* 공문으로 접수 및 처리한 건수 기준(유선 민원 제외)

- 최근 3년간 약 30%씩 민원 증가 추세
- 공동주택관리 등 민원전화 폭주 및 건당 평균 민원통화 시간이 길어 정상적인 업무수행 곤란

□ 공동주택관리의 잘못된 관행 및 비리

○ 관리업체, 공사 및 용역 과정에서의 비리개연성 내포

- 업체 선정에 따른 금품수수, 발전기금 수령 등
- 주민의 무관심을 이용한 부적정한 비용 지출

○ 성동구 공동주택관리 실태조사 추진

- 조사기간: 2014. 6. ~ 2014. 12.
- 완료단지: 5개 단지(區 조사 1개 단지, 市·區 합동조사 4개 단지)

3

사업추진 성과 및 보완할 사항

□ 추진 성과

○ 공동주택 공동체활성화 사업 추진

- 연도별 공동주택 활성화 사업 추진실적

연 도	2011년	2012년	2013년	2014년
단지/금액	12/ 30,615천	14/ 39,820천	7/ 50,000천	9/ 44,964천

- 「서울시 공동주택 공동체활성화 사업 우수사례 발표회」 수상
금호대우아파트: 2013년 동상, 2014년 금상

○ 공동주택관리 실태조사

- 대상단지: 의무관리(78개) 단지 중 5개 단지
- 주요적출 사항

계	공사·용역	예산·회계	장기수선계획 및 총당금	입주자대표회의 관리주체	비 고 (권고)
114	30	30	15	36	3

- 행정처분 실적

계	행정 지도	시정 명령	과태료	주택관리업자		고 발	수사의뢰	기 타 (우수사례 등)
				경고	영업정지			
114	35	62	16	1	-	-	-	-

□ 보완할 사항

○ 공동주택 단지별 현황에 맞는 활성화 프로그램 개발

- 일률적인 활성화사업을 지양하고 단지별 규모, 수요에 따른 맞춤형 프
로그램을 개발하고 제시하여 참여율 및 효과 제고
- 단지별 현황 파악 및 커뮤니티전문가 역할 확대(단지 발굴 등)

○ 공동주택 공동체활성화 및 관리업무의 전문성 및 지속성 확보

- 공동주택관련 전문인력 채용으로 전문성 제고

○ 공동주택관리 실태조사의 지속추진으로 관리 투명성 강화

Ⅲ

목표 및 추진방향

추진목표 및 추진방향

더불어 사는 행복한 아파트

공동체의식 제고 & 공공성 강화

**열린 소통을 통한
공동체 문화 조성**

‘동거법단지’ 공동체
활성화 프로그램 운영

공동주택 공동체활성화
사업 슬로건 공모

공동주택 커뮤니티
공모사업 시행

공동체 문화 확산을
위한 ‘박람회 개최’

찾아가는 주민 리더
양성 교육

입주자대표회의 회장단
정기 모임

공동주택 활성화 등
우수단지 방문 벤치마킹

**주민이 참여하는
공동주택관리 강화**

주민 모두가 참여하는
‘온라인 투표’ 실시

주민자율 조정기구
구성·운영 확대

서울시 통합정보 마당
입주민 이용률 제고

찾아가는 아파트관리
주민학교 개설

**공 동 주 택 관 리
공 공 성 강 화**

공동주택관리 지원센터
구성 및 운영

공동주택관리 전문가
자문단 운영

공동주택관리 실태조사
지속 추진

입주자대표회의 운영 및
윤리 교육 심화

**미 래 를 위 한
제 도 개 선 및 환 류**

공동주택관리 발전을 위한
TF 구성 및 운영

공동주택 공동체활성화
발전 방안 연구 용역

사업자 선정 지침 등
제도개선 건의

IV

분야별 세부추진 계획

1

열린 소통을 통한 공동체 문화 조성

공동주택 주민이 주체가 되어 기획하고 시행하는 기회를 제공하여 이웃사촌 관계 회복과 공동체 문화 조성으로 단지별 특성에 맞는 맞춤형 공동체활성화 시스템 마련

① '1동 1시범 단지' 공동체 활성화 프로그램 운영

○ 공동주택(자생단체) 실정에 맞는 사업발굴 등 맞춤형 지원

- ▷ 씨앗기(모임형성 지원) --- 주민필요 아파트 문제를 발견
- ▷ 새싹기(실행 지원) ----- 주민필요와 아파트의 문제를 해소
- ▷ 성장기(계획수립 지원) --- 종합적인 계획을 수립·시행

○ 동별 시범단지 선정: 2015. 2. ~ 3.

시범단지 신청

< 2015. 2. ~3. >



시범단지 선정

< 2015. 4. >



우수단지 벤치마킹

< 2015. 4.~5. >



시범단지 사업 시행

< 2015. 4. ~ 12. >

○ 신청방법: 동주민센터 협의

- 커뮤니티 전문가를 활용한 공동주택 특성 파악 및 단지 특성에 맞는 사업을 발굴하여 활성화 공모사업과 연계하여 선정

○ 대상사업: 공유문화 확산 사업(공구도서관 등 공동체활성화 사업)



○ 기대효과: 동별 1개 시범단지를 운영하여 공동체문화 구심점 형성

※ 2014년도 성동구 공동체활성화 사업 운영 현황

- 9개 단지(44,964천 원) 운영
- 2014년도 「서울시 공동주택 공동체활성화 사업 우수사례 발표회」 금호대우 금상 수상(층간소음 줄이기, 주민축제, 어린이클레이아트 등)



금강 아미움 ‘한마음 축제’

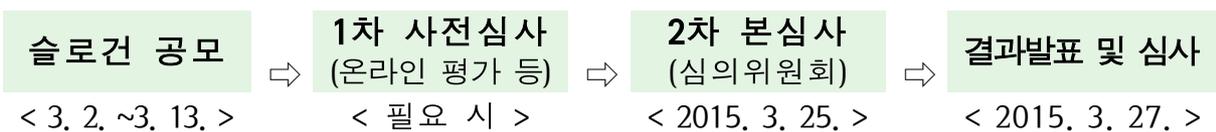


서울시 우수사례 발표회 금상 수상

2 공동주택 공동체활성화 사업 슬로건 공모

- 공모주제: 공동주택 공동체활성화 사업의 미래 비전 슬로건
 - 민선6기 성동구의 미션과 비전을 반영하고 더불어 사는 공동주택 공동체활성화 사업을 부각시킬 수 있는 명칭
- 응모대상: 성동구민 누구나(직원 포함)
- 응모방법: 성동구 홈페이지, 팩스, 우편, 방문 접수, SNS 등
- 선정방법: 심의위원회 구성 및 선정
 - 공무원 및 관계 전문가를 심사위원으로 구성하여 선정
 - 제출 슬로건이 다수일 경우 사전심사(온라인 평가 등) 실시

○ 추진일정(예정)



※ 접수기간은 제출건수에 따라 유동적으로 운영

- 당선자 발표: 2015. 3.(구 홈페이지 게시 및 개별 안내)
- 당선자 시상: 구청장 표창 및 상금 지급
- 홍보방법: 소식지, 지역신문, IPTV, SNS 등
 - 공동주택 대상 전체 공문 발송, 서울시 통합정보 마당 게시 등
- 향후계획: 당선작에 대한 BI 개발 등



3] 공동주택 커뮤니티 공모 사업

- 사업기간: 2015. 2. ~ 11.
- 공모대상: 10명 이상의 자생단체
- 신청자격: 입주자(임차인)대표회의, 공동체활성화단체, 관리주체
- 공모사업 내용
 - 동(棟) 간 체육행사, 문화행사, 공동육아방, 텃밭가꾸기, 친환경사업 (EM활성화 사업), 소식지발행, 마을방송, 환경개선(눈치우기 등), 공구도서관, 카셰어링(공유), 공유서가, 장난감도서관 등
- 단지별 지원 한도액: 2,000천 원(초과분 자부담)
 - 공동주택 자부담 비율: 사업비의 30%
- 추진절차



○ 선정기준

- 시책이행여부(규약준칙 반영, 커뮤니티전문가 활동 협조 여부)
- 사업계획 적정여부(사업 필요성, 기대효과, 산출내역 적정성 등)
- 주민홍보, 주민참여도, 지속성, 창의성 등 사업내용 적정 여부

○ 소요예산: 40,000천 원

○ 기대효과

- 공동체 활성화 사업의 순기능 자각을 통해 지속가능한 커뮤니티 활성화 기반 마련 및 정이 넘치는 공동체 조성



4 공동체 문화 확산을 위한 '박람회 개최'

○ 운영시기: 연 1회(매년 9월)

○ 사업대상: 공동주택 공동체 활성화 시범단지 공동체 활성화 공모 사업 선정 단지

○ 개최장소: 성동종합행정마을 앞 광장

○ 사업내용

- 공동주택 공동체활성화 사업 소개 및 운영프로그램 실적 등 발표
- 단지별 활성화 운영 작품 전시(부스), 녹색장터 개최
- 구(區) 우수관리단지 선정 및 동판제작 수여
- 사업추진 우수 단지 및 주역할자 인센티브 부여

※ 자치행정과 마을공동체 사업과 연계하여 추진

○ 기대효과: 공동체 문화를 나누고 당위성을 알려 지역사회로 확산

⑤ 찾아가는 주민리더 양성 교육

- 운영시기: 2015. 3. ~ 지속추진
 - 커뮤니티전문가 위촉 및 전담직원 배치 후 실시
 - 참여대상: 주민리더 교육을 요청한 공동주택
 - 입주자대표회의, 자생단체, 입주민 등
 - 인 원: 5명 ~ 50명 이하(인접단지와 결합교육 가능)
 - 교육장소: 공동주택 내 지정장소
 - 인접단지와 결합교육하는 경우 커뮤니티 공간이 있는 공동주택
 - 권역별 교육인 경우 동 주민센터 유희공간 활용
 - 방 법: 커뮤니티 전문가가 공동주택을 방문하여 교육
 - 커뮤니티 전문가 업무 영역 확장으로 공모사업 선정 단지 지원을 벗어나 자생단체 발굴 및 육성
 - 주요내용
 - 공동주택 공동체의 이해와 프로그램 컨설팅 등
 - 사례 위주의 강의로 실질적이고 현장감 있는 교육
 - 교육 이수자에 대한 수료증 교부 및 거주 아파트의 커뮤니티 활동 매개자가 될 수 있도록 육성
 - 기대효과: 공동주택 공동체활성화에 대한 이해와 주민참여 제고
- ※ 2014년도 교육 실적: 13개 단지, 152명 수료



⑥ 입주자대표회의 회장단 정기 모임

- 운영횟수: 연 4회(분기별 운영)
 - 법령 변경 등 사안에 따라 탄력적으로 운영
- 대 상: 공동주택 입주자대표회의 회장
- 운영방법: 의무관리와 임의관리 단지 별도 개최
- 주요내용
 - 공동주택관리 기법의 공유와 정보교환을 통해 효율적인 업무 수행
 - 구청과의 소통으로 공동주택관리 정책 등 제도 변화 안내
 - 각 단지별 현안 사항을 파악하고 지원사업 등에 반영
 - 공동주택관리 제도 개선 의견 제출
 - 공동체활성화 우수 단지에 대한 사례집 발간 및 전파
- 기대효과: 단지 밖 이웃과 소통 및 공동체의식 회복으로 활력과 정감 넘치는 지역공동체 문화 조성

⑦ 공동체활성화 등 우수단지 방문 벤치마킹

- 운영일정: 2013. 4.
- 방문단지: 2014년 국토부 선정 우수단지(송도 더샵 등)
- 참가대상: 공동체활성화 선정 단지 동대표 및 자생단체회원 등
 - 참석희망 수요 조사 후 인원에 따라 회차별 운영
- 벤치마킹 내용
 - 국토부 우수단지 선정 4개 기준(관리, 시설유지, 활성화, 에너지절약)
 - 각 단지 특성에 맞게 우수사례를 도입하여 운영
- 향후계획: 운영결과 만족도에 따라 하반기 운영 검토
- 기대효과: 우수단지 벤치마킹을 통한 활성화 사업 견인 및 서울시 및 국토부 우수단지 선정에 대한 자발적 참여활동 제고

2

주민이 참여하는 공동주택관리 강화

공동주택관리 문제의 가장 근간이 되는 주민의 무관심을 권한과 책임의 주인의식으로 공동주택관리 활동에 참여시킴으로써 관리비 비리 및 갈등을 사전에 예방하고 진정한 자치 시스템 구축

① 주민 모두가 참여하는 '온라인 투표' 실시

○ 참여율 제고와 공정한 의사결정 과정을 위한 온라인 투표

서면 투표	온라인 투표
- 비 용 5,000원/세대	- 비 용 700원/세대
- 투표율 10~20%	- 투표율 50%
- 시공간적 제약 있음	- 시공간적 제약 없음

→ 주민 참여율의 획기적인 개선

* 출처: 서울시 맑은 아파트 만들기 시즌 II 계획

○ 운영방법

- 선거관리위원회 K-Voting 시스템 활용
 - ▶ 성동구 선거관리위원회와 협약 체결
 - ▶ 절차: 본인인증 → 후보자(안건) 정보 조회 → 투표실시 → 결과조회
- 2015년 서울시 공동주택 관리규약 준칙 개정 추진 중
 - ▶ 동대표 선출 외에도 주요 의사결정도 스마트폰으로 투표
 - ▶ 서울시 준칙 개정으로 단지별 규약 개정 후 원하는 단지부터 추진
 - ▶ 적극적인 홍보로 단지별 온라인 투표 채택 유도

○ 시범단지 운영으로 참여시스템 개선 견인

- 대 상: 입주자대표회의를 처음 구성하는 공동주택을 선정하여 지원

우리 구 재개발 공동주택 준공 예정 단지를 대상으로 재개발 조합과 협약 등을 통해 온라인 투표를 실시하여 재개발 조합과 신설 입주자대표회의와의 분쟁을 사전에 예방하고 입주자 등의 관심 제고

- 지원내용: 선거비용의 일부(50~75%), 선거절차 안내(전문가 파견)
공동주택 요청 시 선거관리위원 위촉 파견

- 선거관리 업무 지원 Pool팀 구성 운영
 - ▶ 위촉인원: 5명
 - ▶ 위촉대상: 선거 경험이 많은 퇴직 공무원 등
 - ▶ 활동내용: 입주자대표회의 선거 제반 사항 지원
주택법 및 공동주택 관리규약 선거관리 규정 해석
선거관리위원 위촉 시 선거업무 시행 등
 - ▶ 활동수당: 커뮤니티 전문가 활동수당 상당

○ 서울시 시범단지 운영 적극 홍보 및 참여 유도

- 서울시 시범단지 운영 홍보 강화 및 선정기간 내(2015. 5. ~ 6.)에 입주자대표회의 구성 변경 해당 단지 참여 유도
- 지원내용
 - ▶ 선거비용: 세대당 770원, 현장투표소 운영 440,000원 지원
 - ▶ 시연서비스: 서울시 선거관리 위원회 '선거과정 시연' 서비스 지원
- 추진일정(예정)
 - ▶ 2015. 3.: 온라인 투표 시범단지 홍보 및 선정
 - ▶ 2015. 4.: 전자투표 시스템(K-Voting) 활용을 위한 성동구 선거관리
 - ▶ 2015. 5.: 입주자대표회의 구성 등을 위한 전자투표 시행



○ 기대효과

- 입주민의 공동주택 의사결정 과정 참여로 갈등 사전 예방 및 공동주택 관리 비리 사전 예방
- 자유로운 참여채널 및 쉽고 빠른 과정 및 획기적인 선거비용 절감

② 주민자율 조정기구 구성 운영 확대

- 대 상: 의무관리 단지(시범운영 ⇒ 모든 단지)
- 구성원: 동대표, 관리소장, 외부전문가, 경륜 있는 어르신
 - 외부전문가의 경우 단지 요청 시 해당 내용에 따라 공동주택 전문가 자문단 자문위원 파견 지원
- 역 할: 공동주택 내 갈등을 스스로 해결하기 위한 기구
 - 층간소음, 흡연 등 생활환경으로 인한 이웃 간의 주민갈등을 '주민자율 조정기구(위원회, 자율협약) 구성·운영을 통해 주민 스스로 해결할 수 있도록 유도
 - 서울시 지원: 보건환경연구원과 협업을 통해 소음측정서비스 실시하고 층간소음 발생 원인을 분석하여 주민자율조정기구 지원
 - 구청 지원: 갈등조정 매뉴얼 개발 및 교육
 - ▶ 서울시 매뉴얼 활용 및 찾아가는 리더 교육 등
- 기대효과
 - 갈등에 따른 이웃 간 다툼 및 소송 진행 사전예방으로 사회적 비용 절약 등 탄탄한 공동체 활성화 기반 조성

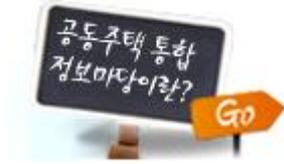
▷ 층간소음 분석 현황

- 아이들 뛰는 소리: 74%
- 망치질: 4%
- 가구끄는 소리: 2%
- 피아노 등 악기: 2%
- TV 등 가전제품: 2%
- 기타: 16%



§ 10건 중 2~3건은 분쟁해결 못한 채 이웃 간 '갈등'으로 잔존

③ 공동주택 '통합정보마당' 이용률 제고



○ 서울시 '공동주택 관리정보 시스템'

- 공개대상: 의무관리단지(관리규약 준칙)
- 가입: 서울시 공동주택 통합정보 마당(<http://openapt.seoul.go.kr>)
- 공개내용: 23개 항목(관리규약준칙 별표 3-3 참조)
 - ▶ 입주자대표회의에 관한 사항 6개 항목
 - ▶ 선거관리위원회에 관한 사항 1개 항목
 - ▶ 관리주체에 관한 사항 6개 항목
 - ▶ 관리비에 관한 사항 6개 항목
 - ▶ 회계기준에 관한 사항 등 4개 항목

○ 통합정보마당 이용률 제고

- 통합정보마당 고도화 사업 완료로 다양한 서비스 제공
 - ▶ 홈페이지가 없는 공동주택의 경우 주민 간 소통의 장 제공
 - ▶ 자생단체 등 공동체활성화 커뮤니티 활동 실적 등 공개
- 방 법: 소규모 단지 관리사무소장 직접 방문 가입 안내
입주민 대상 교육 시 개인회원 가입 유도
- 홍보활동: 소식지, 통반장 회의, 입주자대표회의 교육 시 홍보
성동구 SNS, 뉴스레터 등

※ 성동구 통합정보마당 이용률 현황(2015. 1. 31. 현재): 68개 단지(89.5%)

○ 기대효과: 공동주택 단지별 정보공개현황 게시로 입주민의 참여 확대 및 관리 투명화 유도와 입주민 간 소통으로 공동체 활성화 유도



④ 찾아가는 '아파트관리 주민학교' 개설

- 대상: 관심 있는 주민, 입주자대표, 관리사무소장 등
- 장소: 동주민센터 내 유휴 공간 혹은 공동주택
- 운영방법
 - 주민학교 수강 신청 인원 파악 후 권역별로 운영
 - ▶ 4개 권역으로 나누어 4기 운영(1기 당 6회 수업)
 - * 4개 권역: 금호·옥수, 응봉·성수, 왕십리·행당, 마장·사근·송정·용답
 - 일정 인원 이상 수강 신청 시 해당 단지 커뮤니티 공간 활용
- 교육강사: 외부 전문가 및 내부 강사 활용
 - 외부전문가: 전문 교육강사, 변호사, 회계사, 기술사 등
 - 내부강사: 커뮤니티 전문가, 감사담당관 등
- 교육내용: 주택법 제43조의2
 - 공동주택단지 공동체 활성화에 관한 사항
 - 공동주택관리 주요 법령 및 관리규약 준칙
 - 공동주택 관리 일반(관리비, 장기수선충당금, 정보 공개 등)
 - 공사·용역 업체선정 방법, 관리비 회계처리 방법 등
 - 층간소음 주민자율협약 및 관리위원회 구성 방법 및 사례
- 수료요건: 총 6회 교육 중 4회 이상 참여자
 - 수료증 수여 및 수료자를 중심으로 자생단체 구성 유도
- 서울시 '아파트관리 주민학교' 운영 홍보
 - 교육기회의 다양화로 주민참여율 제고
- ※ 교육 수료자 중 동대표인 경우 주택법 및 관리규약에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 이수자로 인정
- 기대효과: 아파트 관리에 대한 지식과 사례 교육을 통해 주민참여 역량 강화

아파트관리 비리 등 잘못된 관행을 개선하여 공동주택관리에 대한 불신을 해소하고 입주민이 행복하게 거주할 수 있도록 공동주택관리의 공공성 강화

① 공동주택관리 지원센터 운영

○ 운영시기: 2015. 3월 부터

○ 조직 및 인력

- 공동주택관리팀 소속으로 현장 실태조사 시 업무 공백 대처
- 시간선택제 임기제 공무원 라급 상당 2명 채용
 - ▶ 수행분야: 공동주택관리 상담, 공동체 활성화

○ 주요업무: 입주민과 행정을 효과적으로 연결하는 매개 역할

- 분야별 업무

- ▶ 공동주택관리: 관리에 대한 복잡 다양한 민원 상담
- ▶ 공동체활성화: 지속적인 공동체활성화 사업 추진

- 공동주택 전문가 자문단 운영 및 단지 분쟁조정 지원

- 찾아가는 리더교육 및 주민학교 등 교육 프로그램 개발 및 강사
- 서울시 통합정보마당 단지별 관리비 공개 등 관리

- 찾아가는 민원상담실 운영

- ▶ 운영시기: 월 1회 운영을 원칙으로 신청현황에 따라 탄력적 운영
- ▶ 상담내용: 법령 및 규약, 자생단체의 공동체 활성화에 관한 사항
입주민 간 또는 관리주체와 입주민 간 갈등 조정
- ▶ 상담장소: 민원 신청 공동주택 단지
- ▶ 운영방법: 내용에 따라 공동주택 전문가 자문위원과 동행 상담

○ 행정사항: 시간선택제임기제 공무원 채용 승인(총무과)

○ 기대효과: 공동주택관리 업무의 전문성 및 지속성 확보와 적극적인 민원해결로 체계적인 관리 확립

② 공동주택 전문가 자문단(아파트 닥터) 운영

○ 자 문 단: 29명 구성(3개 부문 20개 분야)

○ 추진방향

- 區에서 지원 시행한 사업(1천만 원 이상 공사) 의무자문 확대
- 자문 수요가 많은 분야의 자문위원 신규 위촉
- 모니터링 보고서 징구로 사업성과 등 피드백

○ 자문방법

- 공동주택 입주자대표회의 의결을 거쳐 관리주체의 자문신청에 따라 분야별 전문사항 자문 실시

○ 자문내용

- 1억 이상 공사 또는 5천만 원 이상 용역 의무 자문(관리규약 준칙)
- 지원사업 선정 단지: 1천만 원 이상(발주 전, 준공 전) 2회 자문

○ 자 문 료: 무료(건당 200천 원, 구청 부담)

- 서면 자문 100천 원, 현장방문 자문 200천 원
- 2014년도 서울시 자문단 운영 개선 방안에 따라 자문료 현실화

※ 자문단 운영 실적

연 도	총 계	자문 내용			자문대상			자문사유	
		공사	용역	공동체 활성화	의무자문 (2억이상)	선택자문 (1억이상)	기 타 (區방침자문)	단 지 신청자문	자치구 권고자문
2011년	10	8	2	-		1	9	1	9
2012년	21	19	2	-	1	5	15	6	15
2013년	16	16	-	-	137)	1	2	8	8
2014년	22	20	2	-	9	4	9	11	11

○ 기대효과

- 공동주택의 각종 공사 및 용역 계약에 자문을 받아 공동주택 관리의 투명성 제고 및 입주민 신뢰도 구축
- 전문가의 자문을 통해 불필요한 예산 및 자원 낭비 방지

7) 2013년부터 의무자문 2억 이상에서 1억 이상으로 변경

③ **공동주택관리 실태조사 지속 추진**

○ 운영시기: 상시 운영

- 조사기간: 1개 단지 약 4주 소요
- 조사절차: 예비조사 1주 ⇒ 본조사 2주 ⇒ 후속조치 1주

○ 조사범위: 최근 5년간 처리한 관리 업무 전반(필요 시 이전 포함)

○ 조사대상: 의무관리 공동주택

○ 대상선정: 매년 6 ~ 10개 단지

※ 2015년도 조사 예정 단지: 9개 단지

- 국토부 및 서울시 민원 접수 단지 및 조례에 따른 조사 요청 단지
- 민원이 많은 단지 중 조사가 필요한 단지(특정감사 포함)

○ 조사반 구성: 공무원 및 외부 전문가

- 공무원 4명(행정2, 기술2), 외부전문가 3명(회계사, 기술사 변호사 등)

○ 중점 조사분야

- 공사·용역 등 입찰과정 적정여부 및 공사비 과다 실태
- 관리비·사용료·잡수입 부과 및 징수실태, 예산회계 운영 적정성
- 장기수선계획 적정 수립 및 장기수선충당금 적정 집행 여부
- 입주자대표회의 운영 적정여부, 회의록 보관실태, 정보공개 등

※ 2014년도 실태조사 실적

- 조사기간: 2014. 10. 30. ~ 12. 29. (기간 중 33일)
- 조사인원: 총 35명 [공무원 19(市8, 區11), 외부전문가 16]
- 조사단지: 5개 단지(區 단독 1개 단지, 서울시 민·관 합동 4개 단지)
- 적출사항 및 행정처분 실적: 114건

○ 기대효과: 공동주택의 잘못된 관행 개선 및 비리의 사전 예방으로 공동주택관리의 투명성 제고

4 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 심화

- 추진방향: 대상에 따른 맞춤형 교육
 - 교육대상: 동대표 및 관리사무소장
 - 교육방법: 전문강사 초빙 및 내부강사 활용
 - 교육내용
 - 관리규약 준칙 등 관리전반 및 입주자대표회의 구성원 직무·소양
 - 공동주택의 공동체 활성화에 관한 사항, 청렴교육 등
 - 대상자별 맞춤형교육 및 대상 확대
 - 회 장: 구정 시책 안내, 구청장 간담회 등으로 행정기관 간 소통
 - 감 사: 실질적인 감사 기법 교육으로 자정능력 향상
 - 회계담당 직원: 서울시 관리비 공개에 따른 계정과목 처리 통일
 - ▶ 회계처리 담당의 역량에 따라 처리방법 상이
 - ▶ 회계처리 담당의 전문교육 기관 부재
 - ▶ 연 1회 입주자대표회의 운영 교육 시 별도 교육 실시
 - ▶ 공동주택관리 비리관련 내부 감시자 양성 기대
 - 교육방법의 다양화로 참여율 제고 및 교육의 실효성 제고
 - 찾아가는 주민학교, 서울시 주민학교 이수자도 교육 이수 인정
 - ▶ 2016년 예정인 서울시 온라인 주민학교를 입대의 교육으로 대체
 - ⇒ 본인 인증, 정상 학습 여부 확인 방법 보완 등 서울시 건의
- < 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 미 이수자 벌칙>
(현재) 동대표 해임 사유 ⇒ (예정) 교육 이수 전까지 업무 정지
§ 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙 개정 일정: 2015. 2.~3.
- 입주자대표회의가 공동체활성화 사업 추진의 동력이 되도록 심화 교육
 - ▶ 입주자대표회의와 자생단체 간 갈등으로 사업 추진이 안 되는 사례가 없도록 활성화 교육 강화
- ※ 운영실적: 408명(2014년), 328명(2013년), 168명(2012년)
- 기대효과: 입주자대표회의 공동주택관리 업무의 전문성 제고

4

미래를 위한 제도개선 및 환류

입주민 등이 거주하면서 느끼는 불합리한 점과 전문가를 중심으로 구성된 TF 운영으로 도출된 제도개선 사항을 상위기관에 건의하고 우리 구 현황에 맞는 공동주택관리 정책 수립 및 환류

1] 공동주택관리 발전을 위한 TF 운영

○ 운영기간: 2015. 1. ~ 2015. 12.

○ 참석대상: 공동주택관련 전문가 및 공무원 17명

- 팀장: 도시관리국장

- 외부전문가(8명): 교수, 커뮤니티 전문가, 주택관리공단, 주택관리사, 회계사, 마을공동체, 입주자대표회의 회장

- 공무원(9명): 주택과장, 주택관리팀장, 주택행정팀장, 담당(3) 자치행정과장, 마을공동체팀장

○ 논의내용

- 공동체활성화를 기반으로 한 선도적인 공동주택관리 시스템
- 성동구 실정에 맞는 활성화 및 분야별 공동주택관리 시스템
 - ▶ 공동체활성화, 주민참여 공동주택관리, 공동주택관리 공공성 등
- 실효성 있는 사업발굴 및 가시적인 성과 도출
 - ▶ 시범단지 선정 및 우수단지 육성을 위한 전략적 사업 추진
- 공동주택관리 및 공동체활성화 사업 추진에 따른 중간 점검

※ 2014년도 운영

- 운영기간: 2014. 12. ~ 2015. 1. (3회 개최)

○ 기대효과: 현장과 정책과의 거리감을 좁히고 실효성 있는 시행사업 발굴로 구민의 만족도 제고

② 공동주택 공동체활성화 방안 연구 용역

○ 용역개요

- 용역명: 성동구 공동주택 공동체활성화 발전 방안
- 용역기간: 계약일로부터 90일
 - ▶ 착수보고(계약 후 7일 이내) ⇒ 중간보고(계약 후 60일 이내)
⇒ 최종보고서 제출 및 수행결과 보고(계약 후 90일 이내)
- 소요예산: 20,000천 원
- 과업범위: 성동구 공동주택

○ 주요내용

- 성동구 공동주택 공동체 활성화 실태 및 문제 진단
- 성동구 공동주택 공동체 활성화 중·단기 발전전략 및 실행방안
- 공동체활성화를 기반으로 한 선도적인 공동주택관리 시스템
 - ▶ 성동구 현황에 맞는 분야별 공동주택관리 시스템
 - ▶ 공동주택 공동체 활성화 TF 운영에 따른 추진 전략 구체화
 - 열린 소통을 통한 공동주택 공동체문화 조성(활성화)
 - 주인의식으로 주민이 참여하는 공동체활성화 및 관리
 - 신뢰감 회복을 위한 공동주택관리 공공성 강화
 - 공동주택 현장을 반영한 공동체활성화 및 관리 제도개선 방안

○ 추진일정

- 2015. 2. 용역계획 수립 및 계약 체결
- 2015. 2.~4. 착수보고 및 중간보고회 개최
- 2015. 5. 최종보고회 개최 및 성과품 납품·준공

○ 기대효과

- 성동구 공동주택관리 및 공동체활성화 실태 및 문제를 진단하고 입주민의 행정수요를 파악하여 성동구 장단지 추진 사업의 로드맵 적성
- 공동주택 현장과 사업정책의 괴리감 해소

3 국토부 사업자 선정 지침 등 제도개선 건의

제도개선 건의(국토교통부)

○ 중앙난방 단지의 가구 난방계량기를 개인관리에서 공용관리로 전환

[현황 및 문제점]

- 1991년 난방계량기 설치 의무가 계량방식만 구분하고 모든 가구에 의무화하면서, 가구 난방계량기의 관리주체 및 재검정·교체 등 사후관리에 대한 법적 장치를 마련하지 않아 입주민의 난방계량기 훼손 등에도 대응하기 곤란
- 가구 난방계량기가 세대 내의 설치되어 있어 관리소에서 즉각적인 조치 불가

○ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 수의계약 가능금액 상향

[현황 및 문제점]

- 지침 제3조(입찰의 방법)에 따라 사업자 선정의 원칙은 경쟁입찰임. 다만 200만원 이하인 경우 수의계약이 가능.
- K-APT⁸⁾에 경쟁입찰로 올리는 경우 해당 업자들의 담합으로 오히려 계약금액이 더 높아지는 현상 초래

○ 단지별 규모 특성에 맞게 관리비 비교가 가능한 시스템으로 개선

- 관리비 공개 현황: 국토교통부 ‘공동주택관리정보시스템’

※ 서울시 통합정보마당의 경우 규모등을 고려한 맞춤형 서비스 제공



[현황 및 문제점]

- 아파트 관리비의 경우 단지의 규모, 시설현황, 난방방식 등 여러 요인에 따라 관리비가 부과되므로, 단순히 산술적인 관리비 공개로 입주민들에게 잠재적인 오해 및 갈등의 소지를 제공함

향후계획

○ 입주민 간 다양한 소통의 방법으로 제도건의 사항 수렴 후 서울시 및 국토교통부 건의

8) K-apt(www.k-apt.go.kr): 「주택법」 제45조의7(공동주택관리정보시스템)에 따라 국토교통부에서 공동주택의 투명성을 제고하기 위하여 운영하는 시스템으로 공동주택 관리비내역(법 제43조1항), 사업자선정을 위한 입찰 공고 내용 등을 게시

V

추진일정

□ 2015년도 사업별 추진일정표

세부사업	2015년 월별 일정표											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
① 열린 소통을 통한 공동체 문화 조성												
1-1. 1동 1시범 단지 공동체 활성화 프로그램 운영		—————										
1-2. 공동주택 공동체 활성화 사업 슬로건 공모			—————									
1-3. 공동주택 커뮤니티 공모사업		—————										
1-4. 공동체 문화 확산을 위한 「박람회」 개최									—————			
1-5. 찾아가는 주민리더 양성 교육		—————										
1-6. 입주자대표회의 회장단 정기 모임			—————			—————			—————			—————
1-7. 공동체 활성화 우수단지 방문 벤치마킹			—————	—————								
② 주민이 참여하는 공동주택관리 강화												
2-1. 주민 모두가 참여하는 온라인 투표 실시					—————	—————						
2-2. 주민자율 조정기구 구성 운영 확대		—————										
2-3. 통합정보마당 이용률 제고		—————										
2-4. 찾아가는 아파트 주민학교 개설			—————			—————			—————			—————
③ 공동주택관리 공공성 강화												
3-1. 공동주택관리 지원센터 운영		—————										
3-2. 공동주택 전문가 자문단 운영	—————											
3-3. 공동주택관리 실태조사 지속 추진	—————											
3-4. 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 심화									—————	—————		
④ 미래를 위한 제도개선 및 환류												
4-1. 공동주택관리 발전 TF 운영	—————											
4-2. 공동주택 공동체 활성화 방안 연구 용역		—————										
4-3. 제도개선 건의			—————									—————

VI

향후계획

- 공동체활성화 발전 방안 용역 추진
- 단위과제별 사업 세부계획 수립 및 추진
- 공동주택관리 및 공동체활성화 전문인력 채용. 끝.