

문서번호	주택관리과-9486
결재일자	2015.4.1.
공개여부	부분공개

주무관	공동주택관리사업장	주택관리과장	도시환경국장	부구청장	구청장
이재훈	김상훈	이승복	김장수	代손정수	04/01 김영배
협 조	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>정무보좌관 홍보전산과장 주택관리담당</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>윤정배 권용대 김남규</p> </div> </div>				

「2015년도」
공동주택 관리실태 조사 종합계획



2015. 3

도시환경국
(주택관리과)

「2015년도」

공동주택 관리실태 조사 종합계획

아파트 관리실태에 대한 종합적인 실태 조사를 통하여 사전에 갈등 요소를 제거하여 투명하고 살맛나는 아파트 공동체 문화 조성에 기여하려는 것임

I

추진현황

추진근거

- 주택법 제59조 및 같은법 시행령 제82조(공동주택관리에 관한 감독)
- 부조리 아파트 상시 실태조사 계획(서울시 '13.08.08)
- 아파트관리 실태조사 추진계획(구청장 방침 2014. 7.24)

성북구 공동주택 현황

구 분	총 계	의무관리대상				임의관리대상			
		계	분양	임대	주상복합	계	분양	주상복합	연립
단 지 수	159	112	84	22	6	47	22	1	24
동 수	978	844	795	36	13	134	34	1	99
세대수	68,092	64,836	57,026	6,328	1,482	3,256	1,762	120	1,374

실태조사 현황

- 2013년부터 서울시 합동 실태조사를 시작으로 2014년말까지 총 5개소 실태조사 시행 : 서울시 합동 2개소, 성북구 자체 3개소 시행
 - 돈암동 한신한진, 돈암 상성, 정릉동 풍림, 정릉동 동아, 정릉동 우성
 - 관리 부적합 사례 140건 적출 행정조치(시정 87, 행정지도 47, 기타 6)
- 주택과 공무원 및 회계사, 기술사, 변호사 등 전문가로 구성된 점검조를 편성하여 아파트 단지별 1개월 간 실시(현장조사 2주, 조사정리 2주)

II

그 동안의 실태조사 분석

■ 작년 서울시를 통해 실태조사 요청된 12건 중 5개소만 완료

- 실태조사에 장기간 소요되어 1개팀 인력으로는 여러 단지에 대한 동시 조사 수행 어려움
 - 완료(5개소) : 돈암 한신한진, 돈암 삼성, 정릉 풍림, 정릉 동아, 정릉 우성
 - 미완료(7개소) : 하월곡 두산, 길음 9단지, 안암 래미안, 정릉 중앙하이츠, 길음 신안파크, 동소문 동일하이빌, 안암 대광

■ 부적합 관리실태 유형

- 공사·용역 : 계약절차 미이행, 계약금액 임의 조정, 입주자대표회의 부당간섭, 과도한 입찰제한 등
- 입주자대표회의 운영 : 입주자대표, 자생단체 운영 부적정, 내부감사업무 및 자산관리 소홀 등
- 예산·회계 : 세대수도료 부과차액 처리 미비, 법인세 신고·납부 누락 등
- 장기수선계획(총당금) : 장기수선총당금 과소 부과, 계획 부적절 등

■ 부적합 사례 발생 원인

- 공사 및 용역 공고문 526개의 2.1%에 불과한 11건 만이 관련 절차에 적합(515건, 97.9% 부적합) ⇨ **관련절차 등에 대한 업무숙지 미흡**
- 공사 및 용역 입찰을 실시하고도 계약금액 임의로 조정하거나 낙찰된 업체를 변경하는 등 사례 발생 ⇨ **책임의식 등 부족**
- 행정력 부족으로 의무관리대상 아파트 90여개소 전체를 실태조사하기 위해서는 총 9년여의 기간 필요 ⇨ **조사 및 관리대상 미포함 기대**

추진방향

- 작년 접수된 단지 중 실태조사 미완료 7개소 우선 실시
- 전체 아파트단지 대상으로 분야별 예외없는 전수조사 도입
- 사후 적발 보다는 사전 예방적 활동을 강화

세부추진계획

1. 종합 실태조사

- 조사대상 : 주택법 제59조의 규정에 의해 감사요청된 아파트 단지
- 조사기간 : 단지별 1개월 이내에서 순차적으로 연중 시행
 - 서울시 접수 7개소(4월~9월)

정릉 중앙하이츠(4월) ⇨ 하월곡동 두산위브(5월) ⇨ 길음 뉴타운 9단지(5월) ⇨ 안암동 래미안(6월) ⇨ 길음 신안파크(7월) ⇨ 동소문 동일하이빌(8월) ⇨ 안암동 대광(9월)

- 주택법 제59조의 규정에 의한 감사요청의 경우(10월~ 집중추진)

입주민 10분의 3 이상의 동의를 얻어 감사를 요청하는 경우, 그 대상여부 등을 종합적으로 판단하여 지방자치단체의 장이 감사를 실시하도록 규정되어 있음

- 조사자 : 1개조 6명으로 편성(기술사 1, 회계사 1, 변호사 1, 공무원 3)
 - ※ 관련 전문가인 기술사, 변호사, 회계사 등 인력풀 구성 운영 : 별첨 1 명단 참조
- 조사분야 : 종합감사로 운영
 - 공사, 용역, 입주자대표 선거 및 운영관리, 장기수선계획 등

2. 분야별 기획 전수조사

- 조사대상 : 관리 의무관리 대상 아파트 90개소(임대 제외)
- 조사기간 : 연중 수시 실시
 - 공동주택관리정보시스템에 입력된 자료를 토대로 그 적합성 등 분석
 - 1차 조사(기완료) : 2015. 1.20 ~ 2015. 2.28, 526건 조사 1,353건 적출
 - ▶ 공고기간 준수 여부, 과도한 제한 여부, 낙찰자 결정 방법, 주민 공개 여부 등



- ※ 기타(35건)
 - 공고기간 미준수 29건
 - 참가자격 부적정 2건
 - 정보 미공개 4건
- ※ 단지별 공고건수 및 유형별 지적건수 집계표

<아파트 단지 공사 용역 공고문 전수조사 결과 주요 적출사항>

- 2차 이후조사 : 별도 조사계획을 수립하여 시행
- 조사자 : 주택관리과 실태조사팀 3명(필요시 기술사, 회계사 등 자문)
- 조사분야 : 실태조사 과정에서 나타난 긴급하거나 광범위한 사항 집중
 - 공사, 용역, 입주자대표 선거 및 운영관리, 장기수선계획 등 분야중 선택

3. 사전 예방활동 전개

- 협조 서한문 발송 등 입주자 대표 등의 자발적인 자정 노력 유도
 - 아파트 입주자 회장 등을 대상으로 “맑은 아파트 만들기 문화 정착을 위한 협조사항” 서한문 발송 : 2015.1월 기완료
 - ▶ 2014년도 조사에서 나타난 문제점, 보완사항, 우수사례 등 전파
- 입주자대표, 관리주체 등의 업무숙지 지원 업무매뉴얼 제작 공급(반기별)
 - 2분기 : 공사 및 용역 전수조사 결과에서 나타난 사항을 바탕으로 입찰절차 등을 자세하게 설명하는 업무매뉴얼 발간 배포(2015. 5월)
 - 3분기(입주자대표회의 선거 및 운영), 장기수선계획 등(4분기 등)
- 입주자대표 및 관리소장 등의 업무숙지 향상을 위한 학습기회 제공
 - 관리소장직무능력 향상 교육(2월 실시)
 - 동대표 윤리교육 연간 2회 실시(6, 12월)
- 실태조사 시 나타난 불합리한 법령 및 지침, 준칙에 대한 사항을 적출하여 서울시에 개선 건의
 - 아파트 입주자 등 의견수렴 개선 건의(기 시행 2015.2.25.)
 - 실태조사에서 나타난 불합리한 법령 및 지침 등 발견시 수시 개선 건의

○ 협조사항

- 실태조사시 전산장비 등 지원 : 홍보전산과
- 성북소리 등 매체를 활용하여 실태조사 홍보 : 홍보전산과

○ 예산조치

- 총사업비 40,000천원(구비: 20,000천원, 시비 : 20,000천원)
- 서울시 공동주택과에 시비 지원 요청

- 붙임 1. 공동주택관리 실태조사 인력풀 구성현황 1부.
2. 실태조사 대상 아파트 현황 1부. 끝.

【첨부 1】

공동주택관리 실태조사 인력 POOL 구성 현황

연번	분야	성명	연령	보유자격	주요이력사항	비고 (현 직)
1	건축 시공	이향재	59	기술사	국토해양부 품질관리 자문위원, 한국소비자원 건축분쟁 조정 위원 등 역임	신성종합건축사 사무소 이사
2		이영규	50	기술사	엔지니어링 회사 근무 및 건축사 대표 등	KG엔지니어링
3	전기 설비	신호원	52	기술사	전기분야 엔지니어링 회사 등 근무	(주)코담엔지니어링
4		윤정식	61	기술사	현대 중공업, 동아엔지니어링 등 근무	선진엔지니어링
5	기계 설비	김영일	54	기술사	대한설비공학회 공조부분 위원장 서울시 건설기술심의위원 중앙건설기술심의위원 등 역임	서울과학기술대 부교수
6		이상오	49	기술사	한국 설비 기술협회 기술용역 설비 자문 위원 등 역임	한국스파이렉스사코 기술위원
7	회계	이재욱	62	회계사	서울시 공동주택합동조사단 위원 및 다수회계법인 근무	신우회계법인
8		차국환	47	회계사	금융위원회 근무 및 경기도 결산검사 위원 역임	세현회계법인
9		문봉진	47	회계사	공동주택 회계감사제도 개선 TF위원, 경기도 공동주택분쟁조정위원 등 역임	다산회계법인
10	법률	정석진	45	변호사	서울북부지방법원 민사 조정위원 등	정석진 법률사무소
11		박병철	51	변호사	성북세무서 국세심사위원 등 역임	정원합동 법률사무소
12		최윤정	33	변호사	법무법인 근무	법무법인 창
13	토목 시공	심명섭	61	기술사	중앙건설기술심의위원, 대한주택공사 설계자문 위원 등 역임	행림종합건축사 사무소
14		강인철	60	기술사	경기도 건설본부 설계 자문 위원, 국토교통과학기술진흥원 건설 신기술 심사위원	동일기술공사
15	조경	김은성	57	기술사	조경기술사 사무소 등 조경분야 회사 근무	유림조경기술사 사무소장
16		신용모	57	기술사	경기도 농촌진흥원 등 조경분야 회사 근무	드림조경 기술사 사무소장
17	소방	류성호	59	기술사	서울시 사전재난영향성 검토 위원, 삼성애버랜드 근무 등	건일엠이씨 방재연구소장
18		오인환	49	기술사	공동주택 관리실태 점검, 시설물 하자·안전진단 업무 등	선진ENG이사
19	주택 관리	임영무	69	주 택 관리사	노원구 등 다수 아파트 관리소장	신림국제산장아파트 관리소장
20	도장 방수	현연식	47	기업가	서울시 아파트관리 실태조사 위원 중구청 공동주택관리 자문위원 등 역임	고우진업(주)

【첨부 2】

종합 실태조사 대상 아파트 현황

연번	아파트 명 (행정동)	민원내용	비리유형	관리방법 (세대수)	비 고 (준공연도)
1	한신한진아파트 (돈암동)	•사업자 선정 부적정 •입대위 운영 부적정	•업체 선정 부조리 •입주자대표회의 부조리	의무 (3,929)	시 합동조사완료 (2013.6.17 ~ 6.28) '86.10.02
2	돈암삼성아파트 (돈암1동)	•공사용역업체선정문제 •입주자 대표회의 운영비 문제 •커뮤니티 보조금 수령문제	•업체 선정 부조리 •입주자대표회의 부조리 •커뮤니티 보조금 부조리	의무 (1,278)	시 합동조사완료 (2014.6.23~7.4) '99.04.30
3	풍림아파트 (정릉동)	•엘리베이터 유지보수 업체선정 부조리	•공사·용역 부조리	의무 (1,971)	자체조사 완료 (2014.9.22.~10.2) '03.06.28
4	동아아파트 (정릉동)	•공사·용역 부조리 •회의록 무단 변조 등	•공사·용역 부조리 •아파트 관리 부조리	의무 (529)	자체조사 완료 (2014.11.03.~11.14) '03.10.04
5	우성아파트 (정릉동)	•아파트 경계석 교체 등공사과정 불투명 •장기수선부담금이 다른단지에 비해 많음	•공사관련 부조리 • 장기수선총담금 부조리	의무 (823)	자체조사 완료 (2014.12.01.~12.12) '00.02.12
6	두산위브아파트 (하월곡동)	•동대표 취소 처분부당 •폐지 수거 계약 의혹	•선거관련 부조리 등	의무 (2,197)	'03.04.30
7	길음뉴타운9단지 (길음동)	•구청지원금(아파트 자생단지 지원사업) 무단사용	•구청 지원금 부조리	의무 (1,012)	'10.09.30
8	래미안아파트 (안암동)	•관리비 사용내역 미공개	•입주자 대표회의 운영 부적정	의무 (528)	'05.06.16
9	중앙하이츠 (정릉동)	•관리소장 교육비, 청소용역비무단지출 •청소,재활용업체 선정	• 관리비 횡령 • 업체 선정 부조리	의무 (433)	'04.04.30
10	신안파크아파트 (길음동)	• 장기수선총담금 부정집행 • 공사업체 선정 문제	• 장기수선총담금 • 업체 선정 부조리	의무 (252)	'88.11.26
11	동일하이빌 (동소문동)	• 아파트 관리비 부정 집행	• 아파트 관리비 부정사용	의무 (236)	'06.04.28
12	대광아파트 (안암동)	• 장기수선총담금 부정집행 • 관리주체 업무 태만	•장기수선총담금 운영 부조리	의무 (355)	'72.11.01