

공동주택단지 주민갈등 해소와 공동체 형성을 위한

의 정 토 론 회

- 일 시: 2018. 3. 13.(화) 14:00
- 장 소: 아산시청소년교육문화센터
스마트홀
- 주 최: 충청남도의회



충청남도의회

토론회 개요

- 일 시: 2018. 3. 13.(화) 14:00 ~ 16:00
- 장 소: 아산시청소년교육문화센터 스마트홀
- 주 최: 충청남도의회
- 주 제: 공동주택단지 주민갈등 해소와 공동체 형성 방안

진행 흐름

시 간			내 용	비 고
부터	까지	소요		

< 개 회 식 >

14:00	14:05	5'	개회 및 국민의례	사회:정책지원팀장
14:05	14:10	5'	내빈소개, 개회사, 축사 등	김응규 의원

< 토 론 회 >

※좌장: 김응규 의원

14:10	14:30	20'	주 제 발 표 ▶ 변영수 / 아파트공동체문화연구소장 ☞ 아산시 '아파트 공동체 활성화'를 위한 제안	
14:30	15:30	60'	지 정 토 론 ▶ 김현정 / 아산시 경남아너스빌아파트 부녀회장 ▶ 이병준 / 아산시 풍기아이파크아파트 입주자대표회장 ▶ 정경주 / 아산시 코코몽 어린이집 원장 ▶ 이광수 / 순천향대학교 교수/산학평생대학장 ▶ 김기룡 / 신아일보 대전충남본부장/부국장 ▶ 노운철 / 충청남도 건축도시과 주거복지TF팀장	토론자 전체 (각 10분 내외)
15:30	15:45	15'	자 유 토 론	발제자 및 토론자
15:45	15:55	10'	청중토론(질의 답변)	참여자 전체
15:55	16:00	5'	정 리 및 폐 회	좌장

목 차

■ 주제발표

- ☞ 아산시 ‘아파트 공동체 활성화’를 위한 제안 3
변영수(아파트공동체문화연구소장)

■ 지정토론

- ☞ 아파트 공동체 활성화 방안: 경남아너스빌 사례 15
김현정(아산시 경남아너스빌아파트 부녀회장)
- ☞ 아파트 공동체 활성화 방안: 풍기아이파크 사례 17
이병준(아산시 풍기아이파크아파트 입주자대표회장)
- ☞ 아파트 공동체 활성화와 보육·육아시설 19
정경주(아산시 코코몽 어린이집 원장)
- ☞ 아파트 관리의 과정과 내용 21
이광수(순천향대학교 산학평생대학장)
- ☞ 아파트 공동체 활성화 방안에 관한 소고 23
김기룡(신아일보 대전충남본부장/부국장)
- ☞ 공동주택 공동체 활성화 추진 현황 33
노윤철(충청남도 건축도시과 주거복지TF팀장)

주제 발표

■ 아산시 ‘아파트 공동체 활성화’를 위한 제안

변 영 수 (아파트공동체문화연구소장)

아산시 ‘아파트 공동체 활성화’를 위한 제안

아파트공동체문화연구소장
변 영 수

I. 아파트에서의 공동체 활성화, 왜 필요한가?

우리나라 주택유형 중 아파트가 차지하는 비율이 60%에 달하며, 도시는 물론 농촌까지도 아파트가 보급되고 있어 우리에게 아파트는 당연한 주거태로 자리 잡고 있다. 그러나 아파트는 삶의 공간이라기보다 투자의 대상으로 인식되면서 살기 좋은 생활환경보다 거래가 쉬운 자산으로 인식되고 있는 상황이며 거주개념에 맞는 생활문화는 형성되어 있지 않는 실정으로 아파트공동체가 와해되어 이웃사이의 따뜻한 어울림이 사라지면서 다양한 갈등이 증가하고 삶의 질이 떨어지며 관리비 비리, 주차시비, 그리고 층간소음 등의 사회문제가 더욱 심각해지고 있다.

아파트에서 입주민들이 함께 사용하는 공간을 공유하면서 공동으로 생활하며 이웃과 정을 나누고 배려하는 주거문화가 절실하다. 이를 위해서는 이웃끼리 공동의 필요와 문제를 나누고 입주민 모두가 동참하고자 하는 참여의식을 가지고 입주민간 소통과 교류를 통해 서로의 신뢰를 쌓음으로 공동체의식을 가지고 행복도를 높일 수 있는 공동체로 거듭나야 할 것이다.

물론 아파트는 편리성과 프라이버시가 보장되는 효율적 공간인 동시에 입주민에게는 하나의 마을이고 자치를 실천할 수 있는 시스템과 인프라를 고루 갖춘 공간이다. 그러나 아파트는 지극히 사적공간으로 이웃과 대면 접촉이나 관계형성이 실제적으로는 어렵고, 분리된 생활영역이 모여 있는 구조로 공동의 문제를 참여와 자치를 통해 접근하는 공동체 활성화는 현실적으로 쉽지 않은 과제이다.

II. 아파트공동체 활성화, 어떻게 할 것인가?

아파트공동체란 ‘아파트라는 단지로 조성된 특정 장소를 공유하는 공간의 개념과 유사한 정서와 삶의 형태라는 문화적, 사회적 개념을 말하며, 더불어 사는 공동체적 생활이 실체화된 공간’을 의미한다. 물론 이 공동체의 주체는 입주민이다. 이들이 서로 교류하며 서로의 자원을 활용하여 지속 가능한 활동을 도모하는 일이 공동체의 조건이다. 바람직한 공동체를 만들기 위해서는 입주민들이 소통하고 교류할 수 있는 커뮤니티 공간이 제공되어야 하고, 그 곳에서 입주민들이 관심을 가지고 자신의 필요와 욕구를 해결하기 위하여 참여할 수 있는 프로그램이 존재하여야 한다. 이를 통해 공동체 의식이 고취되어 삶의 질 향상을 할 수 있다.

아파트공동체운동이란 입주민들이 아파트단지 특성에 맞추어 입주민들의 호응 속에서 이루어지는 활동이다. 아파트단지와 입주민의 자원을 활용하고 봉사함으로 이루어지는 활동이며, 일회성이 아닌 지속가능한 의미 있는 활동이어야 할 것이다.

따라서 아파트공동체 활성화를 위해서는 다음과 같은 노력이 필요하다.

1. 입주민 스스로 아파트공동체 문제에 대해 애정과 관심을 가지고 참여해야 한다.
2. 공동생활규칙, 즉 관리규약을 철저히 지켜 이웃간의 불편과 갈등구조를 최소화하여야 한다.
3. 아파트단지 특성을 철저히 파악하고 입주민 의견을 조사하여 실질적으로 가능한 공동체생활을 만들어내야 한다.

즉 아파트공동체에 거주하는 입주민들이 살아가면서 필요와 욕구를 실제적이고 지속가능한 운동으로 발전시켜 나가면 아파트공동체는 활성화 될 것이다.

Ⅲ. 아파트공동체 활성화, 주체는 누구이며 역할은 무엇인가?

이러한 공동체 활성화 운동은 아파트 관리와 관련된 모든 구성원들의 노력이 있어야 한다. 특히 입주자대표회의, 관리사무소, 자생단체, 지방정부가 각자다음과 같은 역할을 잘 수행해야 할 것이다.

[참고자료 : 국토부 아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼]

□ 입주자대표회의

아파트단지에서는 입주민이 자신의 이해와 요구를 대변하기 위하여 자신들의 대표인 동대표를 선출하며, 동대표들은 입주자대표회의를 구성한다(공동주택관리법). 입주자대표회의는 공동주택관리법에서 규정한 법적 조직이다. 입주자대표에게 부여된 권한과 과중한 업무에 비해 입주자대표회의 구성원 선출에 대한 관심은 크지 않다. 이렇듯 무관심 속에서 구성된 입주자대표회의 구성원들의 개별적 능력은 천차만별이다. 이러한 입주자대표 구성원의 인식수준과 개별역량 차이를 줄이고 그들로 하여금 아파트공동체 활성화의 주체가 될 수 있도록 해야 할 것이다.

입주자대표회의 역할은 다음과 같다.

1. 공동체 형성이 왜 필요한 지 인식하고, 이를 적극 홍보하고 협조한다.
2. 공동체지원이사를 선임하여 단지 내 공동체 활성화 활동을 지원한다.
3. 공동체 활성화 단체 및 입주민의 공동체 활성화 사업계획을 검토하여 처리하고 필요시 사업비를 관리사무소에 지원요청 한다.

□ 관리사무소

관리사무소는 주민의 관리비로 인건비를 충당하고 국가공인 주택관리사 자격증을 보유한 전문가인 관리소장과 시설, 전기, 안전, 회계, 서무 등의 유급 직원들로 구성되며, 입주자대표회의의 사무국으로 기능하면서 입주자대표회의를 보좌하고 있으며 실질적으로 아파트를 관리하고 있다.

공동체 활성화를 위한 관리사무소의 역할은 다음과 같다.

1. 입주민 특성 및 아파트 공유공간에 대한 정보를 제공한다.
2. 활동비지출 및 물품, 공간 활용에 대한 행정적 지원을 한다.
3. 지역자원 연계를 위한 협조 공문을 협의한다.
4. 공동체 활성화를 위한 단지 내 방송 및 홍보물 부착을 지원 한다

□ 자생단체(공동체 활성화단체)

공동주택관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 주민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 2016년 8월 12일 공동주택관리법이 시행되었으며, 제21조로 입주자들의 소통 및 화합 증진을 위하여 10명이상으로 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있도록 규정하고 있다.

공동체 활성화 단체의 역할은 다음과 같다.

1. 입주민간 소통으로 살기 좋은 아파트를 만들기 위한 비전을 전파시키는 역할을 한다.
2. 공동체 형성을 위해 입주민들의 필요와 욕구를 파악하고, 단지의 특성을 분석한다.
3. 수렴한 의견을 토대로 가능한 많은 사람들이 참여할 수 있는 프로그램을 기획, 제안한다.
4. 입주자대표회의에 구성신고 및 사업비지원을 승인받아 프로그램을 추진 한다.
5. 입주민의 많은 참여, 봉사, 상호 돌봄을 유도하고 차질 없이 프로그램이 진행될 수 있도록 체계적으로 지원한다.
6. 사업비 및 활동비를 투명하게 지출하고 입주자대표회의에 보고하고 관리사무소에 알린다.

□ 지방정부

지방정부는 아파트가 마을공동체로서 기능할 수 있도록 기존 아파트 자치 시스템을 개선하고 참여와 자치문화를 확산할 수 있는 교육과 활동을 지원하여야 한다. 또한 아파트공동체 공모사업을 통하여 아파트공동체 활성화 동기와 분위기를 확산시키고 아파트 특성에 맞는 리더를 키우며, 공동체 문화를 확산시키는 원칙을 가지고 지원사업을 발굴하고 확대하여야 한다.

정부에는 ‘중앙공동주택관리지원센터’라는 지원조직이 있으며, 국토부에서는 공동주택 공동체문화 활성화를 위한 프로그램 운영 매뉴얼을 제작하여 아파트 단지에서 내용과 취지에 부합하는 아파트공동체 활동을 권장하고 있다.

따라서 지방자치단체도 아파트공동체 활성화를 위한 중간지원조직으로 공동주택관리지원센터를 출범시켜 주민 간 소통과 주거환경을 개선할 수 있도록 하여야 한다.

또한 아파트가 사적인 공간이기는 하나, 공용시설물(노인회관, 어린이 놀이터 등)이 존재하므로 아파트의 장수명화를 위해서 지방정부의 공용 시설물 유지관리를 위한 지원은 반드시 필요할 것이다. 서울시 25개 자치구와 전국 시군구 자치단체에서는 조례를 통해 구체적으로 지원할 내용을 정하고 있으며, 충청남도에서도 계룡시, 서산시, 천안시 등 많은 자치단체가 공동주택관리 지원사업을 실시하고 있다.

[사례] 서울시 노원구 공동주택관리 지원사업

□ 공동주택 사업비(공용시설물 유지관리 및 공동체 활성화)지원

1. 개 요

- (1) 목 적 : 공동주택의 공동체 활성화와 관리 및 안전에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적하고 안전한 주거환경조성과 주민화합을 도모

(2) 대 상

- 의무관리대상 공동주택과 20세대 이상 임의관리대상 공동주택
- 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택 중 150세대 이상으로 독립된 주거생활을 하고 있는 공동주택의 형태를 갖춘 건축물 등

(3) 지원시기 : 매년 3월 ~ 12월

(4) 신청기간 : 매년 1 ~ 2월중

(5) 신청방법 : 공동주택지원과 (본관 3층) 방문 신청

- 장기수선계획 및 자체부담금 예산 확보에 따라 입주자대표회의 의결을 거쳐 관리주체가 적정 소요예산 산출조서를 작성하여 직접 신청
- 사업시행에 따른 행위허가 등 인·허가가 수반되는 경우 사업가능 여부를 사전 검토 후 신청
- 공동체 활성화사업은 입주자 (임차인)대표회의 · 공동체활성화단체 · 관리주체 공동 명의로 신청 (임대아파트 및 비의무 관리 단지도 신청 가능)

※ 단, 인근단지와 함께 추진하는 작은 음악회 등은 주관 단지 관리 주체에서 신청

(6) 지원대상 : 공용시설물의 유지관리 사업 및 공동체 활성화 사업

(7) 업무절차

A. 지원계획 수립 및 통보

- 지원계획 수립 및 기준, 절차안내 공문 발송

B. 대상사업 선정 의결

- 관리주체 (입주자 의견수렴 입주자대표 회의 · 의결)

C. 지원 신청

- 관리주체 (관련 자료 첨부)

D. 사업 타당성 등 조사

- 기능 부서별 타당성 등 조사

- E. 심의위원회 개최(사업대상 선정)
 - 지원 여부 및 규모 결정
 - 기준 및 절차 안내 공문 발송
- F. 심의 결과 통보
 - 지원금 결정
 - 지원 조건 등 통보
- G. 사업 추진 정산금 교부 신청
 - 관리주체 (자료첨부 정산서 제출)
- H. 정산금 교부 (100%)
 - 관련 자료 검토 및 지원금 지급

2. 지원사업 및 지원비율

(1) 공용시설물의 유지관리 사업

지 원 사 업	구 지원율	공동주택 분담률
1. 경로당의 보수 및 공부방(독서실) 설치	60	40
2. 단지 내 하수도의 보수 및 준설	60	40
3. 인근 주민에게 개방된 어린이놀이터 유지보수	50	50
4. 단지내 주도로 및 보안등의 보수, 주민안전을 위한 CCTV의 설치, 유지	50	50
5. 운동시설의 설치, 보수 및 수목전지	50	50
6. 인근 주민에게 개방하는 공동 실내체육시설의 설치, 개선	50	50
7. 장애인 편의시설 및 에너지 절감시설의 설치, 개선	50	50
8. 자전거도로, 자전거 주차 및 관련 시설 설치, 개선	50	50
9. 재난안전 시설물의 보수, 보강	50	50
10. 단지 내 주차장의 증설 및 보수	50	50
11. 쓰레기 집하 및 친환경시설, 택배시설의 설치, 개선	50	50
12. 에너지 절약 및 절수 시설의 설치, 개선	50	50
13. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항	50	50

(2) 공동체 활성화사업

지 원 사 업	구 지원율	공동주택 분담률
1. 담장 또는 통행로 개방에 따른 옥외보안 등, CCTV의 설치, 유지	70	30
2. 입주자대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치	70	30
3. 보육, 육아시설의 설치 및 개,보수	70	30
4. 공동체 활성화를 위한 공모에 선정된 사업	70	30
5. 공동주택 간 갈등해소를 위한 사업	70	30
6. 주민참여형 지역봉사활동 및 보육 프로그램 운영	70	30
7. 인근 주민에게 개방된 화장실 유지, 보수	60	40
8. 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영	60	40
9. 주민 공동이용을 위한 카페, 강의실 등 다목적용 시설의 개 보수	60	40
10. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사업	60	40

IV. 결론 및 제언 : 아파트공동체 활성화가 답이다.

이제 아파트도 하나의 생활공동체(마을)로서 다양한 방법을 통해 바람직한 아파트공동체를 형성해 나가야 한다.

다수의 학자와 아파트관련 전문가는 아파트에 거주하는 입주민의 무관심이 아파트와 관련 된 많은 문제점에 단초를 제공하고 있고, 그로 인해 아파트에 갈등과 분쟁이 끊이지 않고 있다고 진단하고 있다.

저는 오랜 경험을 통해 이러한 아파트와 관련된 모든 문제는 아파트공동체가 활성화되면 대부분 해결된다고 믿고 있으며, 아파트공동체 활성화는 아파트와 관련된 모든 구성원들이 소통과 배려를 통하여 적극적으로 참여하고 실천할 때 성공적으로 이루어질 것이라고 확신하고 있다.

이 과정에서 지방자치단체의 역할이 매우 중요하다고 생각한다. 지방자치단체도 공동주택지원사업을 확대하여 공동체 활성화를 촉진하여야 할 것이며, 공동주택지원사업을 통하여 공동주택의 시설물 유지관리가 효율적으로 이루어지게 한다면 공동주택의 장수명화와 입주민 삶의 질 향상에도 크게 기여할 것이다.

지정토론

■ 아파트 공동체 활성화 방안 : 경남아너스빌 사례

김 현 정 (아산시 경남아너스빌아파트 부녀회장)

■ 아파트 공동체 활성화 방안 : 풍기아이파크 사례

이 병 준 (아산시 풍기아이파크아파트 입주자 대표회장)

■ 아파트 공동체 활성화와 보육·육아시설

정 경 주 (아산시 코코몽 어린이집 원장)

■ 아파트 관리의 과정과 내용

이 광 수 (순천향대학교 산학평생대학장)

■ 아파트 공동체 활성화 방안에 관한 소고

김 기 룡 (신아일보 대전충남본부장/부국장)

■ 공동주택 공동체 활성화 추진 현황

노 윤 철 (충청남도 건축도시과 주거복지TF팀장)

아파트 공동체 활성화 방안 : 경남아너스빌 사례

아산시 경남아너스빌아파트 부녀회장

김현정

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Blank lined area for writing.

아파트 공동체 활성화 방안 : 풍기아이파크 사례

아산시 풍기아이파크아파트 입주자대표회장

이 병 준

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Blank lined area for writing.

아파트 공동체 활성화와 보육·육아시설

아산시 코코몽 어린이집 원장
정 경 주

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Blank lined paper for writing.

아파트 관리의 과정과 내용

순천향대학교 교수(산학평생대학장)

이 광 수

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Blank lined area for writing or drawing.

아파트 공동체 활성화 방안에 관한 소고

신아일보 대전충남본부장/부국장

김 기 룡¹⁾

1. 공동체에 대한 정의

사전적 의미로 보면 ‘생활이나 행동, 목적 따위를 같이하는 두 사람 이상의 모임’을 말한다. 이는 일정지역 내에서 인간 활동을 하는 과정에서 나타나는 가족, 집단, 제도 등을 할하는 것이라 할 수 있다.

2. 아파트 공동체 형성의 필요성

산업발전과 함께 가파른 도시화에 따른 개인주의와 이기주의가 팽배하면서 이웃 간의 교류가 단절되면서 자연발생적인 전통적인 공동체는 기대하기 어렵게 됐다. 이렇다 보니 공동체 생활에 대한 의식이 부족해 이웃 간의 분쟁이 끊이지 않고 일어나고 있다.

실제 아파트 건축 및 관리를 둘러싼 비리 및 분쟁 등 관련 민원이 2010년 9483건에서 2011년 1만2044건, 2012년 9월 현재9925건으로 크게 증가하고 있다.²⁾

인천시가 집단 민원이나 분쟁이 집중적으로 발생하는 일부 지역의 아파트 관리 실태를 조사한 결과 118건의 위반 사항을 적발했다.³⁾ 유형별 위반 사항으로는 공사·용역업체 선정 관련 분야가 62건으로 가장 많았고, 보수

1) 주택관리사, 전 한국주택관리사협회 신문발전위원장, 한국아파트신문사 상무이사/편집주간, 한국주택관리학회 총무이사

2) 신아일보 2012.10.7. 보도(국토부, 아파트 관리비 ‘비리 사슬 안 끊나, 못 끊나’, “민원 증가해도 제도는 뒷걸음질” ... “입주민 권익보호를 위해 제도개선 시급”

3) 신아일보 2014.12.29. 보도(인천 일부 아파트 관리실태 조사했더니...공사·용역업체 선정 등 위반사항 118건 적발

계획·안전관리 분야(23건), 관리비 등 회계 분야(18건), 입주자대표회의 등 운영 분야(15건)가 뒤를 이었다.

이렇게 민원 증가해도 제도는 뒷걸음질 치고 있어 입주민 권익보호를 위해 제도개선이 시급하다는 지적이다.

아파트 관리비의 쓰임새는 무엇보다 공정하고 투명하게 집행돼야 마땅하지만 관리비는 ‘눈 먼 돈’이라고 불릴 정도로 자치기구인 입주자대표회의와 입주민, 위탁관리업체들의 이권다툼, 관리비 부풀리기, 불법 수의 계약을 통한 보수공사비 비리 등이 판을 치고 있다. 내부통제가 취약하고, 견제할 수 있는 제도가 없기 때문이라는 주장이다.

따라서 입주자 보호 및 아파트의 전문적이고 효율적인 관리를 위해서 입주자대표회의와 관리주체(관리사무소, 위탁관리업체)가 각기 본연의 역할에 충실하고 당사자 간의 상호 견제와 균형이 이루어져야 한다. 하지만, 현실은 그렇지 못한 실정이다.

외부통제자로서 공동주택의 지원 및 감독권한이 있는 지자체는 시정명령, 과태료 부과 등의 강제 권한이 없어 실질적인 감독이 이루어지지 못하고 있다.

입주민들이 입주민대표자회의와 관리주체를 상대로 정보공개청구(회계서류 열람 등) 등을 할 경우 이에 응하지 않아도 처벌 규정이 존재하지 않고 관리비 회계도 통일된 방식으로 표준화돼 있지 않아 아파트마다 규정도 다르다.

특히, 회계도 투명하게 공개되고 있지 않아 외부 회계감사도 통장내역과 회계장부와 숫자가 맞는지 확인만 하는 등 제대로 된 견제가 불가능해 오히려 회계감사를 비리를 정당화하는 데 악용되고 있다는 지적도 나온다.

공동주택 내에서 흔히 발생하는 층간소음이나 간접흡연과 같은 갈등은 그 분쟁원인 보다 입주민간 소통 부재로 인해 갈등이 증폭되는 경우가 허다하다. 공동체 의식 결여에 따른 것으로 보인다.

이렇게 아파트 관련분쟁 대부분이 아파트관리와 관련된 공동체 의식 부족에 따른 것이라면, 인위적인 방법을 동원해서라도 아파트 공동체를 만들어서 갈등에 대처해야 한다는 것에는 이견이 있을 수 없다.

3. 인위적 공동체 형성 요건

공동의 유대와 가치를 지향함으로서 형성되는 공동체를 인위적 또는 계획적으로 형성하기 위해서는 몇 가지 요건이 있다.

1) 구역(지역)의 설정 2) 주민조직 3)계획수립 4) 커뮤니티센터 5) 활동 프로그램 6) 행정 시책화 등이다.⁴⁾

그렇다면 인위적인 공동체를 만들어 아파트 분쟁을 예방하기 위한 아파트 공동체운동 활성화를 위한 제언은 공감이 간다 할 것이다.

4. 국내 공동체 운동사례

아파트는 우리나라 전체 가구의 55%가 거주하고 있는 우리 생활의 중심이고, 아파트의 관리비도 해마다 12조원에 이르고 있어 국가적으로도 중요한 자산 가치를 지니고 있다.

하지만 정부는 ‘주택의 공급’에만 치중하고 ‘주택의 관리’에는 ‘사적 영역’이라는 이유로 소홀해 사회경제적 손실 및 국가자원 낭비 초래하고 있다.

이렇게 사생활을 강조한 아파트 생활은 우리나라 전통의 공동체 의식을 붕괴시키고 그로 인한 입주민 간 분쟁과 갈등으로 사회경제적 손실이 크게 증가시켜 입주민 분쟁 법정 사건은 2005년(민사 78건, 형사 80건)에서 2009년(민사 501건, 형사 465건)으로 최근 5년간 6배 증가하고 있다.

따라서 상대방을 배려하고 이해하는 마음을 갖고 소통과 대화의 중요성을 인식시키기 위한 공동체 문화 창달을 위해 국내에서는 아래와 같이 활발한 공동체 운동을 전개하고 있고 그 성과가 크게 나타나고 있다.

4) 지방행정연구소(2002) “주민자치센터 활성화 프로그램개발 학술용역” 서울특별시, pp.29~41.

1) 주거환경 개선운동 2) 마을축제 3) 취미, 건강, 문화강좌 4) 주민소식지 발간 및 아파트 홈페이지 운영 5) 부녀회, 노인회, 자율방범대 등 자생단체의 봉사활동 6) 경조사 품앗이 운영 등이다.

그렇다면 이번 토론회의 주제인 아파트공동체 활성화를 위해 아파트 관리와 관련된 모든 구성원의 노력이 필요하다는 것에는 이견이 없다.

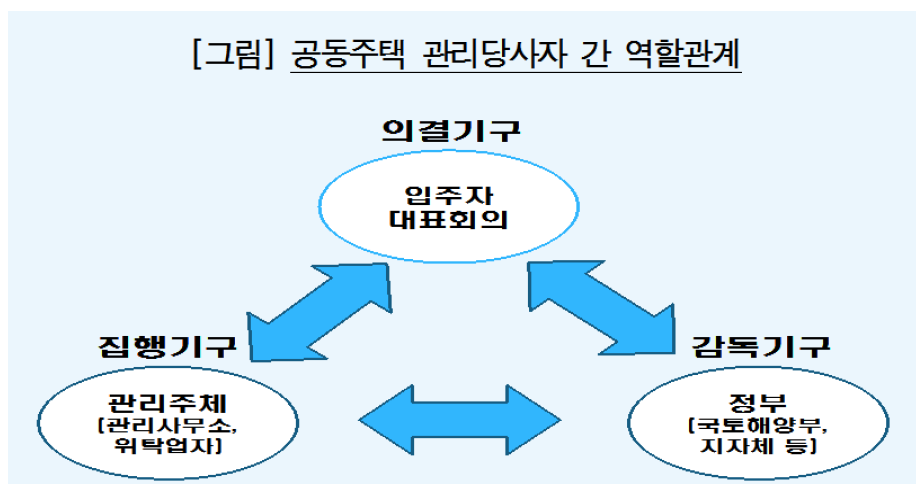
다만 공동체 활성화를 가로 막고 있는 여러 문제들이 제거가 급선무라고 주장한다.

5. 공동체 활성화 저해 요인

1) 공동주택 관리체계

「주택법」 및 개별 아파트에서 정한 공동주택관리규약 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 규약과 「주택법」 제44조의 규정에 따라 시·도지사가 준칙을 정하도록 돼 있다.

이에 따라 입주자와 사용자는 이를 참조해 관리규약을 정함을 근간으로 하는 공동주택 관리체계는 동대표로 구성돼 중요사항을 의결하는 입주자대표회의, 비전문적인 입주민을 대신해 관리업무를 수행하는 관리주체와 이들을 지원 및 감독하는 정부로 구성돼 있으며 입주민 권익보호와 효율적인 공동주택 관리를 위해서는 관리당사자의 자기 역할 충실과 당사자 간 상호 견제와 균형이 필요하다.



2) 비리의 온상 아파트관리

감사원이 2010년 4월 29일부터 6월11일까지 서울특별시 관내 공동주택을 대상으로 아파트 관리비 부과·집행 등 공동주택 관리 실태를 점검했다.

[그림] 공동주택관리와 관련된 부정비리 경로



감사결과, 전반적인 공동주택 관리 부실로 국민생활 불편 및 막대한 국가 자원 낭비 우려가 있어 정부의 역할 재조정 등 공동주택 관리체계에 대한 보다 근본적인 개선 필요하다는 지적을 내놨다.

(1) 관리주체 측면

서울시 관내 주택관리업체 236개 업체 중 절반이 넘는 126개 업체 (53.4%)가 등록요건도 미달한 부실업체(감사기간 중 21개 업체 자진폐업)로 부실관리에 따른 입주민 피해가 우려된다.

더구나, 영세한 주택관리업체들은 과당경쟁으로 위탁수수료 0원에 낙찰되는 사례까지 발생하고 있으며, 공동주택을 전문적으로 관리하기보다는 단순한 인력파견 업체에 불과해 위탁관리제도 무용론마저 대두되고 있다.

더 나아가 주택관리업체들은 아파트 관리 업무를 수탁하기 위해 임주자 대표회의를 상대로 로비 이와 관련 2010년 8월 서울지검에서는 아파트 위탁관리를 따도록 도와달라며 동대표들에게 500만~1억 400만원의 금품

을 제공하고, 위탁관리 업체 측에 계약하게 해주겠다고 600만~2200만 원을 받은 아파트관리업체 및 입주자대표 10명을 배임수재 등 혐의로 구속하고 16명을 불구속 입건을 하면서 각종 비위를 자행하고 있는 등 입주민에게 전문적이고 효율적인 관리서비스 제공은 뒷전이다.

관리사무소장은 전문성 부족으로 입주민에게 불필요한 관리비를 더 부담하게 하거나, 일부 아파트에서는 관리비 과다 징수 후 부당 사용했다.

강남구 E아파트의 경우 전기요금 계약방식을 잘못 선택해 최근 2년간 7억 717만원의 전기요금을 더 부담하는 등 서울시내 817개 단지 중 340개 단지가 최근 2년간 전기요금 161억여 원을 더 부담했다.⁵⁾

일부 지방자치단체에서는 잘못된 조례에 근거해 입주민들에게 연간 5억 8298만원의 수도요금을 과다 부과했다.

강서구 D아파트에서는 승강기유지보수공사계약 등을 체결하면서 유효한 최저가 업체가 존재함에도 최저가 업체가 아닌 업체와 임의로 계약을 체결했다.

재활용품 판매, 장터 개설 및 어린이집(독서실) 임대 등의 부동산 임대 에 따른 임대수익 등 잡수익이 누락되거나 불투명하게 운영된 사례도 나왔다.

관악구 B임대아파트의 경우 부녀회에서 알뜰시장을 관리하면서 수입·지출 내역(수입금: 연 15,000,000원으로 추정)을 미공개 했다.

동작구 관내 16개 아파트 단지 대상으로 재활용품 계약실태를 확인결과 16개 아파트 단지 중 14개 단지가 부녀회나 입주자대표회의가 수익계약으로 판매계약을 체결하면서, 세대당 판매 단가가 적게는 8027원에서 많게는 3만3600원으로 4배 이상 차이를 보이고 있는 등 업체 선정 과정이 불투명했다.

5) 전기계약 방식은 단일계약과 종합계약으로 나눌 수 있는데 일반적으로 공용사용량 비율이 20% 이하인 아파트는 단일계약이 유리하다.

(2) 입주자대표회의 측면

다수 입주자의 무관심 속에 일부 동대표 등은 관리규약을 개정해 자신들만 종신제로 동 대표를 할 수 있게 하거나 입주민의 알 권리 등을 제한하고 있다.

노원구 J아파트 동대표들은 자신들만 종신제로 동대표를 할 수 있도록 관리규약을 개정해 놓고 입주민의 공사 서류 공개 요청을 거절했다.

서울시 100개 아파트 표본조사 결과 22개 아파트에서는 관리현황 등을 공개하지 않도록 관리규약을 정해놓고, 15개 아파트에서는 65세 이상은 합리적 이유 없이 동대표를 할 수 있게 하거나 공사계약 업체와 관련된 사람도 동대표를 할 수 있게 하는 등 관리규약을 마음대로 제정했다.

「주택법」에서는 입주자대표회의가 계약 체결 등 집행업무를 할 수 없게 「주택법」에서는 주택관리사 등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자에 대해서는 1년 이하의 징역 등을 처하도록 규정하고 있다.⁶⁾ 그럼에도 불구하고 90% 이상이 이를 위반하는가 하면, 더 나아가 각종 이권에 개입하면서 금품 등을 수수했다.

실제 노원구 J아파트 입주자대표회장 J某 등 동대표 4명은 서로 번갈아가며 입주자대표회장을 하면서 장기수선충당금 1억 7000여만 원을 입찰 공고나 계약서도 없이 특정 업체에게 공사를 맡긴 후 금품을 수수하는 등 입주민의 관리비를 마음대로 사용했다.⁷⁾

이러한 문제들에 대해 예금통장 입출금 내역이 맞는지 여부만 확인하는 수준인데 비해 비용은 많이 드는 외부 회계감사로는 적절한 통제 곤란 하다.

6) 최근 법원에서는 관리사무소장이 아닌 입주자대표회의가 체결한 계약은 무효이며, 관리비 등을 직접 집행한 입주자대표회의 회장 등에게 유죄를 선고했다.

7) 이들 4명 및 관리사무소 직원 2명은 D건설 대표 L某에게 관리비를 못 내 동대표에 출마 못하니 돈을 달라고 요구하기도 하고 돈을 안주면 2~3일간 공사를 못하도록 방해하고, 노래방 등에서 위 업체로부터 향응을 제공받으면서 공사 수수 대가로 4620만 원을 수수 이와 관련 감사원에서는 이들 6명에 대해 검찰에 수사요청 했다.

서울시 관내 1258개 아파트 단지 중 최근 3년 동안 매년 외부회계 감사를 실시한 단지 수는 70개 단지(5.6%)에 불과하고, 3년간 한 번도 실시하지 않은 단지 수가 709개 단지(56.3%)에 이른다.

N아파트에서는 외부회계감사를 받았으나 주민들이 결과를 믿지 못해 따로 500만 원의 성금을 걷어 회계감사를 재실시한 결과 관리사무소장의 잡수익 통장(4500만 원)을 발견했다.

(3) 정부(국토해양부·지방자치단체) 측면

「주택법」 제59조에 따라 관리주체 등을 지도·감독해야 할 지자체에서는 인력 부족 등을 이유로 사실상 방치되고 있다.

「주택법」상 벌금 또는 과태료 처분에 해당되는 강행규정 위반비율이 적게는 12%, 많게는 90% 이상이나 되는데도 이에 대한 지도·감독 실적은 전무하기 때문이다.

또한, 지자체에서는 공동주택 관리비용을 지원하면서 특정 아파트에 중복 지원하거나, 과다 지원하고 있는 등 지원 관리 체계도 부실했다.

마포구에서는 공동주택 관리비용을 지원받은 공동주택은 5년 이내 유사한 사업에 대해 중복으로 지원금을 지원할 수 없는데도 2006년 도로 보수 명목으로 3957만 원을 지원한 D아파트에 또다시 도로보수 명목으로 2008년 420만 원, 2009년 836만 원을 지원하는 등 관내 2개 특정 아파트에 같은 사업을 중복 지원했다.

성동구와 강서구에서는 아파트 관리주체가 허위계약서를 작성한 후 해당 업체 계좌로 입금한 후 그 중 일부를 당해 아파트 명의의 계좌로 되돌려 받는 등의 방법으로 보조금을 과다 지급받았는데도 이를 알지 못해 5개 아파트에 3000만여 원의 보조금을 과다 지급했다.

특히, 정부에서 입주민 간 분쟁을 방지하고자 도입한 관리비 인터넷 공개, 분쟁조정위원회 등의 제도들에 대한 사후관리를 전혀 하고 있지 않아 오히려 최근 입주민 간 분쟁이 증가 했다.

정부에서는 2009. 9월부터 관리비 부과의 투명성을 제고하기 위해 그 내역을 인터넷에 공개하도록 하고 있으나 2010년 4월 현재 1만 2768개 의무공개대상 공동주택 중 26.9%인 3433개 단지에서 공개하지 않고 있는 데도 이를 방치해 2010년 1월보다 비공개단지 비율이 오히려 증가(8.3%)했다.

공동주택 내 분쟁 해결을 위해 2003년부터 분쟁조정위원회를 시·군·구에 설치해 운영하도록 하고 있는데 서울시 25개 자치구의 위원회 전체 개최 실적은 2003년부터 총 3회에 그칠 정도로 제 기능을 못하고 있고, 일부 구청은 위원회조차 미구성 됐다.

6. 결론

현재의 공동주택 관리시스템은 「주택법」의 취지와 달리 현실에서는 관리주체의 전문성 부족, 입주자대표회의의 비민주성, 지방자치단체의 소극적인 자세 등으로 인해 그 기능을 제대로 하지 못하고 있다.

따라서 입주민 피해 방지와 공동주택의 효율적 관리를 위해서는 현 실태를 반영하는 보다 근본적인 관리시스템의 개선 방안이 요구된다.

아울러 아파트 공동체 활성화를 통한 살기 좋은 아파트 만들기에 나서야 한다는 변영수 아파트공동체문화연구소장의 주장을 공감한다.

공동주택 공동체 활성화 추진 현황

충청남도 건축도시과 주거복지TF팀장

노 윤 철

I. 필요성

우리나라에서의 공동주택의 역사는 1958년에 민간아파트로 서울 중암 아파트가 처음 지어졌고, 이후 1962년에 대한주택공사가 단지설계 개념을 도입한 마포아파트를 건설하면서 본격화되었다고 할 수 있다. 이러한 단지형 공동주택은 산업사회로의 진전과 더불어 급속하게 확산되었는데 1967년의 한강아파트를 시작으로 수도권에 많은 공동주택이 건설되었고, 1985년 이후부터 지방의 중소규모 도시로까지 파급되어 현재는 우리나라의 가장 대표적인 주거유형으로 자리 잡게 되었으며, 우리도의 경우 2016년 말 현재 공동주택이 약52%를 차지하고 있다.

그러나 급속한 산업화에 편승하여 확산된 공동주택은 우리나라 전통적인 마을의 형태에서 이루어진 사람간의 관계 형성보다는 산업사회의 개인주의화 경향으로 공동체적 삶이 상실됨으로서 주민 간의 소통부재 및 개인주의 만연으로 많은 갈등 상황 및 다양한 문제가 발생하고 있다. 충남도내 공동주택에서도 이러한 주민간의 소통부재 등으로 인한 갈등 상황 및 문제발생은 예외가 아니다.

최근 우리 도내 공동주택과 관련하여 발생하는 민원의 유형을 살펴보면 동대표 선출, 관리비 부당 지출, 관리규약 해석 시비, 관련 규정 미 이행 등이다. 이러한 민원 발생 원인을 분석해 보면 대표적으로 첫째, 입주자 대표회의 등 소수가 의사결정을 하는 데 있다. 입주민들의 의견수렴 및 공개를 하지 않고 폐쇄적으로 운영하고, 공사·용역업체 선정 시 이권개입으로 인한 분쟁·비리 증가로 입주자대표회의와 관리주체가 상호 견제기능을 상실하여 발생하는 문제점이다. 둘째 입주자 등의 무관심이다. 공동주택

단지의 주인은 입주민으로 대표자 선출에 적극 참여하고, 관리비를 사용하는 공사 및 용역 등이 올바르게 진행되는 지 감시하고 의사결정에 참여하여야 하는데, 이에 대한 무관심으로 발생하는 문제점이다. 이 밖에도 많은 원인이 있지만 근본적으로 입주민간의 소통부재 및 개인주의 만연으로 인한 무관심 등 공동체 의식 결여로 판단된다.

II. 그 동안 추진내용

우리 도에서는 공동주택 입주민들의 단절된 주민의식을 통합하는 공동체 문화 조성으로 입주민들의 자긍심을 유도하기 위하여 2007년부터 그린 홈 으뜸아파트 선정사업을 시행하고 있다. 사업내용은 준공 후 5년 이상이 경과된 공동주택 단지를 대상으로 공모하여, 민간전문가로 구성된 평가 위원회에서 일반관리, 시설안전 및 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약 등의 4개 분야의 서면 평가와 현지평가를 통하여 선정 하고, 분양부문 3개단지 각 3천만원, 임대부문 2개단지 각 2천만원을 지원하는 사업으로 2007년부터 우리 도에서 전국 최초로 시행하여 2017년까지 총 28개 단지 8억 2,500만원을 지원하였다. 동 사업에 대하여 국토교통부에서 우리 도의 사업을 2013년부터 채택하여 공동주택 우수관리단지 선정 사업을 시행 하고 있으며, 우리 도는 2016년까지 5개단지가 우수관리 공동주택으로 선정 되었다.

우리 도에서는 공공주택에서 발생하는 문제점을 해결하기 위하여 2013년부터 공동주택 건전관리 강화방안을 마련하여 시행하고, 국토교통부에 관련 법령 개정을 꾸준히 건의하여 법령이 개정 되는 성과를 올린바 있다. 첫 번째 관리비 등 집행에 대하여 외부회계감사 의무화 추진이다. 매년 사업실적 및 관리비 집행 결산 시 외부 회계 법인에 의무적으로 감사를 받도록 하여 2017년에는 도내 의무 관리대상 공동주택은 100% 회계감사를 시행하였다. 두 번째 관리비 공사비 집행내역 공개를 통한 투명성 강화이다. 관리주체의 관리비, 공사·용역비, 잡수입 집행내역 상세 공개를 통하여 입주자대표회의의 이권개입 및 집행과정의 비리 개연성을 사전차단하기

위하여 홈페이지, 게시판, 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 하여 관리비 등 지출체계 전산화, 세부공개를 통하여 공동주택 관리 투명성 제고 계기를 마련하였다. 세 번째 동별 대표자 선출 등 선거관리 위탁 추진이다. 입주민 등의 무관심으로 인한 투표율 저조로 소수의 일부 입주자 및 자생 단체에 의한 선거 결과가 좌우 되는 등 기존 투표소 선거제도의 개선이 요구됨에 따라 「충청남도 공동주택 관리규약 준칙」을 개정 반영하고, 충청남도 선거관리위원회와 「공동주택 선거관리 공정·투명화를 위한 업무 협약」을 체결하여 각종 선거 등의 투표 시 해당 시군 선거관리위원회를 통한 전자투표제 실시를 유도하여 2016년에 25건, 2017년에 약70여건의 투표를 실시하였으며, 앞으로도 온라인 투표서비스 이용을 유도하여 공동주택 내 입주민 의견청취(찬반투표) 등 아파트 운영에 대한 참여를 증대 하고, 선거율 제고 및 선거공정성을 더욱 확보하여 동 대표 등 선거로 인한 갈등을 최소화할 계획이다. 이 밖에도 부정비리 발생 단체에 대한 특별감사 추진, 동별 대표자, 관리주체 등에 대한 교육 강화를 통하여 입주민 간의 갈등으로 인한 민원 발생을 최소화할 계획이다.

Ⅲ. 앞으로 추진계획

공동주택 활성화를 위하여 추진하고 있는 그린 홈 으뜸아파트 선정사업은 공동주택 활성화가 우수한 공동주택 단지를 선정 시상하여 자긍심을 갖도록 함으로서 타 공동주택에 전파하여 이를 시행하도록 유도하는 사업이나 응모 제안 준비에 많은 시일이 소요됨에 따라 공동주택단지의 응모가 저조 하고, 공동주택 건전관리 강화방안은 공동주택단지 내 갈등 상황 해소를 위한 정책으로 공동주택 공동체 활성화를 위한 입주민 간 소통 효과를 거둘 수 있는 데에는 한계가 있다. 이에 따라 우리나라 전통적인 마을 형태 에서의 공동체 활성화 효과를 거양할 수 있는 방안을 고민한 끝에, 2017년 7월에 공동주택의 공동체 활성화를 위한 아이디어, 구성요소, 추진절차를 제시하여 맞춤형 운영 가이드라인을 제공함으로써 아파트 입주민 스스로 공동체 활동을 기획하고 참여하면서, 화합하고 신뢰하는 공동체 만들기에

도움을 주는 지침서인 “공동체 활성화 단체 구성 및 지원에 관한 지침”을 만들게 되었다.

동 지침은 이웃끼리 공동의 문제를 함께 해결하고 공동체 활성화를 유도하기 위해 마련된 것으로, 단지별 특성에 맞는 맞춤형 공동체 활성화 방안을 제시하고 있으며, 세부적으로는 아파트별 특성을 △친환경 실천·체험 △소통·주민화합 △교육·보육 △취미·창업 △건강·운동 △이웃돕기·사회봉사 등 6개의 유형으로 나눠 여건에 따라 자율적으로 선택할 수 있도록 했다. 여기에 아파트 단지에서 실행하고 있는 프로그램 중 주민 평가가 우수한 것으로 평가되는 28개의 프로그램을 선별·제시해 단지 유형별로 활용할 수 있게 했다. 특히 세부 프로그램은 △활동주체, 봉사자, 참여자, 강사 등 인적 요소 △운영시간, 운영 시기, 홍보방법 등 프로그래밍 요소 △공간 및 집기 등 물리적 요소 △운영비용 등 재정요소 등으로 구분해 제시, 공동체 단체를 초기에 구성하기 용이하게 만들어졌다.

우리 도에서는 현재 공동주택 공동체 활성화 사업의 지원 근거를 마련하기 위하여 충청남도 공동주택관리 조례를 제정을 추진하고 있으며, 조례가 제정되면 공동주택 공동체 활성화를 위한 지원 사업을 적극 검토할 계획이다.

메 모

설문지**의정토론회 개선을 위한 설문**

안녕하십니까?

충청남도의회에서는 도민의 작은 목소리에도 귀 기울이는 의정토론회를 위하여 설문조사를 실시하오니, 적극적인 참여 부탁드립니다.

설문결과는 의정활동 지원 이외의 타 목적으로 활용하지 않겠으며, 설문조사 결과는 우리도의회 홈페이지(의정활동-토론회소식)에 게시하도록 하겠습니다.

감사합니다.

1. 의정토론회가 지역현안 해결 및 도정·교육행정 발전에 도움이 되었습니까?

①매우그렇다() ②그렇다() ③보통이다() ④아니다() ⑤전혀아니다()

※ ⑤ 문항에 응답한 사유:

2. 의정토론회 발제자와 토론자의 발표내용이 충실했습니까?

①매우그렇다() ②그렇다() ③보통이다() ④아니다() ⑤전혀아니다()

※ ⑤ 문항에 응답한 사유:

3. 의정토론회 일반 참석자의 질의답변 등이 원만했습니까?

①매우그렇다() ②그렇다() ③보통이다() ④아니다() ⑤전혀아니다()

※ ⑤ 문항에 응답한 사유:

4. 의정토론회에서 다하지 못한 말씀이 있으면 자유롭게 기술해주십시오.

충청남도의회 의정활동 정보 제공을 위한
개인정보 수집·이용 동의서

안녕하십니까?

충청남도의회 주관 의정토론회에 참석해주시고, 적극적으로 협조해주셔서 감사드립니다.

충청남도의회는 의정활동 상황과 토론회 개최 결과 등을 핸드폰 문자로 알려드리기 위하여 아래와 같이 개인정보를 수집·이용하고자 합니다.

□ 개인정보 수집·이용 내역

항 목	수집·이용 목적	보유 및 이용기간
성명, 핸드폰번호	의정활동 정보 제공	2년

위의 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 수집한 개인정보는 보유 및 이용기간 종료 후 즉시 파기합니다.

개인정보 수집·이용 동의를 거부할 경우 의정활동 정보 제공을 받을 수 없습니다.

위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까? (예, 아니오)

2018년 월 일

핸드폰번호 :

성 명 : (서명 또는 인)

충청남도의회 의장 귀하

