

# 주택법개정에 따른 공동주택관리영역에서의 지방자치단체의 역할\*

## The Role of a Local Authority of Multi-Family Housing Management upon the Revision of Housing Act

우석대학교 의상·주택학부 주택전공  
교수 곽인숙\*\*

Dept. of Clothing and Housing, Woosuk University  
Professor : Kwak, In-Suk

### 〈Abstract〉

The Ministry of Construction & Transportation revised the full text of 'The Act for Promoting Housing Construction' that concentrated to the quantitative supply of houses into 'Housing Act' in order to improve the quantity as well as quality of housing construction and management, such as housing welfare, management or improvement of previous houses, in October 2002. Accordingly, local authority need to play more critical roles in the area of multi-family housing management and remodeling. The desirable roles of local authority called for the need are like followings; 1. Local authority should provide professional knowledge for education, direction and consultation of multi-family housing management rather keeping the previous role to control, manage and regulate it. 2. The multi-family housing management should be changed from administration and punishment to incentive-centered institutions. 3. It is necessary to consider neglected people, such as occupants of rental apartment or of a small-sized multi-family housing, who have been excepted from the subject of obligatory management under the current law. 4. For harmonious and professional housing management, local authority need to support the establishment or special companies for housing management and to strengthen the audit on trust management companies. 5. It calls for the studies on management guideline of multi-family housing, standardization of management specifics, reasonable standard for special mending appropriation amount, etc. 6. They should lead the composition of a community by residents harmoniously and support the encouragement of community consciousness to live together.

▲주요어(Key Words) : 주택건설촉진법(The Act for Promoting Housing Construction), 주택법(Housing Act), 지방자치단체의 역할(the roles of local authority), 공동주택관리(multi-family housing management)

### 1. 서론

정부의 발표에 의하면 2002년말 우리나라 주택보급률이 100%를 넘어섰다. 물론 서울의 주택보급률은 83.8%, 경기도는 94.2%로 수도권의 평균 주택보급률은 91.8%에 그치고 있다. 이러한 상황 변화를 감안할 때 주택정책도 그 동안의 양적 확대위주의 정책

에서 주거환경 개선을 통한 주거만족도 향상 등 질적인 측면을 증시하는 정책으로 전환해 나갈 때가 된 것으로 판단된다(한국다트컴, 2003).

주택유형별로는 아파트의 비중이 크게 증가하였으며, 1990년에 비해 2000년에 아파트의 비중은 25.7% 증가하였다. 전체 주택재고의 양적인 측면에서 주택유형별 비율을 보면 아파트(47.8%), 연립주택(7.3%) 등 공동주택이 단독주택(37.3%)보다 많은 비중을 차지하고 있다(건교부, 2003). 따라서 공동주택의 급격한 증가로 공동주택 관련제도와 관리상의 많은 문제점들이

\* 이 논문은 2003년도 우석대학교 학술연구비의 지원에 의해 연구되었음

\*\* 주저자 ; 곽인숙(E-mail : kwak1526@yahoo.co.kr)

노출되고 있다.

대량생산 위주의 주택정책은 도시지역의 아파트 비중을 높였으며, 특히 고층아파트 위주의 무분별한 재건축 사업과 난개발은 공동주택 단지의 용적률을 300% 안팎으로 높여 주거의 안정성과 환경을 악화시켰고, 주거공간의 폐쇄성은 공동체 중심의 주거문화 형성을 저해하고 있다. 1980년대 이전에 지은 공동주택은 노후화되고 있지만 계획적 관리가 이루어지지 않고 있다. 재고주택과 기존 주거환경이 안고 있는 이러한 문제점들은 앞으로 사회경제적 내지는 도시문제로 이어질 우려가 크기 때문에 관심을 두어야 할 정책과제이다(박헌주, 2001).

공동주택의 유지관리 부실의 결과로 60년 이상의 수명을 지닌 철근 콘크리트조의 아파트가 그 수명이 17년으로 단축되어 사회재산으로서의 역할을 다하지 못하거나(주택산업연구원, 2001), 재고주택의 관리도 소홀히 다루어져 주택의 조기 노후화로 인한 또 다른 사회적 비용이 발생하고 있다(박헌주, 2001). 아파트관리비와 관련되어 전국아파트 단지중 22.5%인 1,996개 단지에서 각종 비리가 적발되기도 했다. 이로 인해 공동주택 관리비에 대한 입주자들의 관심을 고조시켰고, 투명한 관리비에 대한 요구는 우리 주거공간의 과제로 등장하여 생활과 정치의 중요한 이슈가 되기도 하였다(곽인숙, 2000).

이러한 사회적 상황에 맞추기 위해 정부는 새로운 주택관련법의 필요성을 인식하게 되었다. 따라서 1972년 제정되어 신축위주의 주택공급 확대에 중점을 두어왔던 「주택건설촉진법」이 우리나라의 주택난을 해소하는데 크게 기여했으나 이제는 택지부족으로 신축주택의 공급 확대에 한계가 있고, 주택보급률의 확대와 경제여건의 향상으로 이제는 기존주택의 효율적 유지 및 적절한 관리에 중점을 둘 필요성이 제기되었다.

「주택건설촉진법」은 제정 당시 78.2%(70년)에 불과하던 주택보급률을 2002년에는 100%를 전할 정도로 크게 향상시키는 등 주택부족 문제를 해소하는데는 크게 기여하였으나, 최근의 소득수준 향상 등에 따른 다양한 주거수요를 충족하고 저소득층의 주거안정을 위해 주거복지 기능을 제고하는 등 주거생활의 질적 측면을 향상시키는 데는 한계가 있다는 의견이 제기되었다(이명섭, 2002).

이러한 상황변화로 「주택건설촉진법」을 「주택법」으로 전면 개정하여 새로운 법에서는 주거복지 및 주거수준 향상을 위한 질적지표로 사용하도록 하기 위해 최저주거기준을 설정하고, 이에 미달하는 가구에 대해서는 조세·금융지원 등 혜택을 부여할 수 있도록 하였다. 또한 새 법에서는 「주택종합계획」에 복지, 환경, 관리부분을 보강하여 「주택종합계획」으로 확대개편하고, 연도별 계획과 20년 장기 계획으로 구분하여 장·단기 시책이 반영되도록 하였다. 현행 「주택건설촉진법」은 법체계가 복잡하여 일선행정기관 및 국민이 이해하기 어려워 일목요연하고 명쾌하게 체계정비가 필요하게 되어 다른 법령과 유사하거나 중복된 규정의 정리도 필요하였으며, 현재 법률상 건교부장관관한으로 된 정책 집행 기능을 지방자치단체에 이양하는 등 제도개

선의 필요성도 증대되었다. 따라서 새 법에서는 현재 대통령령인 공동주택관리령의 내용중 중요사항을 법률로 승격하여 제도를 강화하였으며, 복잡한 주택관련 법령체계를 정비하였다.

이와 같이 공동주택에서 관리비와 관련된 많은 비리의 발생, 공동주택의 안전성과 유지관리의 부실 등 많은 문제점들이 드러나면서 정부는 「주택법」으로 개정을 통해 공동주택관리 영역의 강화를 위한 지방자치단체의 역할을 확대시켰다. 본 연구의 목적은 주택법 개정으로 변화된 공동주택관리영역에서의 바람직한 지방자치단체의 역할을 규명해보고자 하였다.

이러한 연구목적에 위하여 연구방법으로는 건설교통부의 주택법 추진과정과 주택법 개정결과에 대한 보고서, 신문기사 등을 참고로 하여 주택법의 개정으로 변경된 내용과 정책적인 목표를 밝혀냈다. 세부적으로는 주택법 개정에서 다루고 있는 공동주택과 관련된 내용을 과거의 주택건설촉진법이나 공동주택관리령과의 관계를 밝히기 위하여 주택법조문을 참고로 하여, 법의 개정으로 인한 공동주택관리영역에서의 지방자치단체가 수행해야 할 바람직한 역할을 모색해보고자 하였다.

## II. 주택법 개정으로 변경된 사항

### 1. 새로운 주택정책과제에 관한 규정보강

변화된 여건에 부응하기 위하여 과거의 공급자 위주의 양적 성장정책을 복지·환경·관리부분을 보강하여 새로운 주택정책과제로서 제시하였다. 주거복지부분은 최저주거기준의 설정 및 주거기준 미달가구에 대한 지원정책을 제시하였고, 주택관리부분은 기존주택의 리모델링과 유지보수 등 관리를 강화하였다.

주택정책의 수립시 과거 '주택보급률'과 같은 양적지표를 사용하여 왔으나, '최저주거기준'과 같은 질적지표도 필요하게 되었다. 2000년 10월 건설교통부에서 최저주거기준을 설정하고 공고하였으나, 법적 근거가 없어 실효성이 부족하였다. 최저주거기준 설정과 평가에 필요한 기초자료를 확보하기 위해 정기, 수시 주거실태조사를 실시하도록 하였다. 최저주거기준에는 가구당 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능·환경요소 등을 포함하며, 건교부장관이 관계부처협의 및 주택정책심의위원회를 거쳐 설정·공고할 수 있다. 지방자치단체는 필요할 경우 지역여건에 따라 조례로 중앙정부가 제시한 최저주거기준보다 높은 기준을 정할 수 있도록 하였다. 정부는 최저주거기준 미달 가구에 대해 주택건설, 공급, 금융·세제 혜택 등에 우선 지원할 수 있도록 하였다.

기존의 주택정책이 신축위주의 공급확대 정책에 중점을 두어왔으나, 택지부족 등으로 신축주택의 공급확대에는 한계가 있으므로 기존 주택의 적절한 관리 및 개선에 중점을 둘 필요가 생겼다. 따라서 리모델링 촉진을 위해 국민주택기금에서 국민주택의 리모델링을 지원할 수 있도록 하고, 리모델링 조합의 설립근거를 마련하였다.

## 2. 법령체계의 정비

특별법적인 성격의 「주택건설촉진법」으로는 새로운 주택정책을 추진하는데 한계가 있으므로 이를 확대·개편하여 주택정책에 관한 기본법적 성격의 「주택법」을 제정하였다. 과거 「주택건설촉진법」은 법령체계가 복잡하여 일선 행정기관과 국민들이 이해하는데 어려움이 있으므로 이를 일목요연하고 체계적으로 정비하여 1 법률, 3 대통령령, 4 건교부령을 1 법률, 2 대통령령, 2 건교부령으로 통합 정비하였다.

기술성이 강한 주택건설기준 등에 관한 규정은 존치시켰으며, 공동주택관리령과 주택공급에 관한 규칙은 「주택법」에 통합시켰다. 공동주택관리령에 규정된 사항중 중요사항 등은 법률에서 직접 규정하였다. 임대주택과 주거환경정비에 관하여는 각각 「임대주택법」과 「도시 및 주거환경정비법」을 별도로 두기로 하였다. 다른 법률과 유사·중복된 규정은 해당 법률로 이관하였다. 재건축이나 아파트 지구개발사업 관련규정은 새롭게 제정되는 「도시 및 주거환경정비법」으로 이관시켰다.

## 3. 주택정책에 있어 중앙정부와 지방자치단체의 역할 분담

법률상 건설교통부장관에게 있는 각종 권한을 지역실정에 맞게 운영되도록 지방자치단체에 권한과 책임을 이양할 필요가 생겨 과거 건설교통부장관의 권한으로 된 집행업무는 지방자치단체에 이양하였다. 제도운영상의 문제점을 개선하기 위하여 집행권한을 지방에 이양하고, 주택감리제도, 주택조합제도 등을 개선하였다. 지방자치단체별로 지역실정에 맞는 시·도 주택종합계획, 지방자치단체별 최저주거기준, 주택건설기준 등의 '주택조례' 제정의 근거를 마련하였다.

위와 같이 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 개정되면서 지방자치단체의 역할과 권한이 과거보다 증대되었으며, 주택건설공급보다 주택관리부분이 강화되었다. 기존의 주택정책은 중앙정부 중심이었으나, 개정된 「주택법」의 42조, 43조, 44조에서는 주택건설계획을 집행하고, 주택사업자를 관리하는 기구로서의 지방자치단체의 역할을 증대시켜 규정하고 있다. 공동주택의 관리제도를 강화하기 위하여 과거 공동주택관리령에 규정되었던 사항중 중요사항인 공동주택관리규약, 안전관리계획 수립, 안전교육, 안전점검, 장기수선계획, 공동주택관리준칙 등을 주택법에서 직접 규정하고 있으며, 주택관리 전문화를 위해 주택관리업단체의 설립근거를 마련하였으며, 관리주체는 입주자에게 관련자료를 필수적으로 공개하도록 요구하고 있다. 특히 주택법 제 42조 2항에서는 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 용도 외의 사용, 리모델링 등의 허가 또는 신고와 관련한 입주자 등의 동의비율 등을 대통령이 정하는 기준·절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있다. 제3항에서는 제2항의 규정에 불구하고 대통령이 정하는 경우에는 인가받은 리모델링주택조합이나 소유자 전원

의 동의를 받은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다. 5항에서는 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 인가받은 리모델링주택조합이 제2항의 규정에 의한 행위 또는 제3항의 규정에 의한 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 얻거나 신고한 후 그 공사를 완료하였을 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제29조의 규정을 준용하도록 되어 있다. 제6항에서는 시장·군수·구청장이 이 법 또는 이 법에 의한 명령 또는 처분에 위반한 경우에는 행위허가의 취소를 명할 수 있도록 규정하고 있다.

제 43조 8항에서는 지방자치단체의 장은 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 제7항의 규정에 의한 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 하는 내용도 포함하고 있다. 또한 주택법 44조 1항에서는 "시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)의 준칙을 정하여야 한다."고 규정하고 있다. 제 46조 4항에서는 시장·군수·구청장은 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있도록 되어 있다. 제49조(안전관리계획 및 교육) 2항에서는 "공동주택 단지안의 각종 안전사고 예방과 방법을 하기 위하여 경비업무에 종사하는 자와 제1항의 규정에 의하여 수립된 안전관리계획에 의하여 시설물 안전관리책임자로 선정된 자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 하도록" 규정하고 있다. 제3항에서는 "시장·군수·구청장은 제2항의 규정에 의한 방법교육 및 안전교육을 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 다음 각호의 구분에 의한 기관 또는 법인에게 위임 또는 위탁하여 실시할 수 있도록" 하였다. 제52조에서는 자치구에 공동주택관리분쟁조정위원회를 두어 공동주택에서 발생할 수 있는 분쟁을 해결하도록 규정하고 있다.

제53조 제 1항에서는 전문적인 주택관리를 위해 "공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록사항에 변경이 있는 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 변경신고를 하도록" 되어 있다. 제54조 제 1항에서는 "시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다." 제 2항에서는 "시장·군수·구청장은 주택관리업자가 제1항 제2호 내지 제6호 및 제8호의 1에 해당하는 때에는 대통령이 정하는 바에 의하여 영업정지에 갈음하여 1천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있다."고 되어 있다.

제59조에서는 지방자치단체의 장의 공동주택관리에 관한 감독권을 규정한 것으로 입주자대표회의나 관리주체에게 공동주

택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 대통령령이 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그밖에 필요한 명령을 할 수 있다. 소속공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있도록 규정하고 있다.

이를 볼 때 지방자치체의 실시와 더불어 지방자치단체에 더 많은 권한과 책임을 부여하고 있음을 알 수 있다.

따라서 과거 어느 때보다 주택관리영역에서의 지방자치단체의 역할과 책임이 증대하며, 그 영향이 지역사회의 주거환경의 질을 결정짓는 중요한 영향요소가 되었으므로 이 시점에서 지방자치단체의 변화된 역할을 다시 한번 점검해보는 것은 매우 의미있는 일이라고 생각된다.

### III. 공동주택관리를 위한 역할과 임무

살고 싶은 공동주택이라는 개념은 매우 추상적이며 희망하는 조건은 개인성향에 따라서 다르므로 간단하게 정의 내릴 수 있는 것은 아니지만, 바람직한 주택인증을 위한 제도로서 민간에서 붙여주고 있는 자연과 더불어 살기 좋은 아파트에 부여하는 '품질보증마크(Q마크)'를 중심으로 그 내용을 살펴보면 다음과 같다. 주변환경이 쾌적하고, 교육환경의 질이 높고, 환경친화적으로 녹지공간이 충분하고, 안전하게 생활할 수 있는 안전방범 체계가 잘 갖추어져 있고, 주차공간이 법정세대수를 능가하고, 생활에 편리한 시설이 되어있으며, 관리비가 경제적이며, 관리비 사용이 적정하고 투명하게 이루어지고 있는가, 이웃과 더불어 함께 즐겁게 생활할 수 있는가 등으로 요약해 볼 수 있다(매일경제, 2002.7.11). 최근 환경에 대한 관심이 증가하고, 편리한 설비에 대한 요구가 증대되면서, 과거 주택을 경제적 관점인 수요와 공급의 측면에서 주로 취급해 왔던 것을 인간 중심적 관점에서 주택이라는 물리적 환경 뿐 아니라 이를 배경으로 그 속에서 생활하며 주거환경을 만들어 가는 인간들의 쾌적하고 안락한 삶에 관심을 가지기 시작했다. 따라서 비교적 단지배치나 건물의 구조 및 시설 등과 같은 물리적 측면(hardware)은 훌륭한 모습을 갖추어 가고 있으나, 공동생활을 위한 시설과 공간이 계획대로 사용되고 활성화되기 위한 사용적 측면의 프로그램(software)에 대한 배려는 부족한 편이다.

위와 같이 살고 싶고 바람직한 공동주택 만들기는 중앙정부, 지방자치단체, 공동주택관리업무 담당자, 공동주택 거주자 모두가 자신에게 적합한 역할과 임무를 충실히 이행할 때 가능해진다.

1) 매일경제신문사, 매일경제TV, 국민은행, 한국주택협회, 대한주택건설사업협회 등이 공동으로 개최하며 매년 '살기 좋은 아파트 선발대회' 수상 아파트단지에 부여한다.

#### 1. 중앙정부의 역할

중앙정부의 역할은 올바른 장기적인 공동주택 관련 정책을 수립하고, 시장소외계층의 주거정의 실현을 위해 노력해야 할 것이다. 2002년 현재 전국 주택보급률은 100%를 넘었지만, 질적인 수준(방당 사용인원수, 평균 주택규모, 월소득 대비 임대료 수준 등)에서는 선진국에 비해 크게 뒤떨어진 상황이다. 특히 공공임대주택이 전체 주택에서 차지하는 비중이 한국은 7.7%로서 세계 평균(22.0%)과 선진국 평균(15.0%)을 크게 밀두고 있으므로(동아일보, 2003.5.5) 중앙정부는 지방자치단체에 이를 독려하고 지역에 맞는 지원책을 수립해야 할 것이다. 새로운 「주택법」에서는 지방자치단체로 하여금 각 지역에 적합한 최저주거기준을 설정할 수 있게 하였으며, 지역상황에 맞는 중점사업을 펼칠 수 있도록 융통성과 권한을 주어야 할 것이다.

#### 2. 지방자치단체의 역할

새로운 주택법에서는 지방자치단체의 장이 공동주택의 사용과 리모델링 등의 허가 또는 신고를 받으며, 공사를 완료시 사용검사, 행위허가의 취소, 공동주택의 안전관리를 위한 구조 진단을 명할 수 있다. 또한 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있으며, 공동주택관리규약의 준칙을 정하도록 규정하고 있다. 자치구에 공동주택관리분쟁조정위원회를 두어 분쟁을 해결하고, 공동주택관리업자의 등록, 변경신고, 등록의 말소, 영업의 정지, 과징금 부과 등을 명할 수 있도록 규정하고 있다.

따라서 지방자치단체는 주민의 요구를 적절히 수렴하면서 주거복지의 공공성을 견지해 나가는 역할이 대단히 중요하다. 공동주택의 공급이 일찍이 시작된 지역에서는 기존의 공동주택을 재건축하거나 리모델링을 필요로 하는 경우가 많아지므로 이에 대한 배려가 다른 정책보다 우선 되어야 할 것이며, 새로이 공동주택을 보급하게 되는 경우, 이제는 우리 사회가 고령화 사회로 진입하였고, 노인인구는 급증할 것으로 예측되므로, 신규로 건축되는 공동주택은 생애주택(lifespan housing) 또는 장애가 없는 주택(barrier free housing)으로 공급하도록 하는 것이 바람직할 것이다. 노인인구가 많은 지역에서는 개인공간의 장애가 없도록 또는 장애를 제거해주는 도움이 필요할 뿐만 아니라 공동주택의 모든 공유공간을 개인의 능력이나 신체적 기능에 관계없이 누구나 이용할 수 있는 보편적 디자인(universal design)으로 추진할 수 있도록 해야 될 것이다.

#### 3. 공동주택관리업무 담당자의 역할

공동주택 관리업무를 담당하고 있는 업체나 관리자의 경우 관리업무의 전문화와 관리과정의 투명화가 이루어지도록 노력해야 할 것이다. 관리업무의 전문화는 일본의 경우 주택관리업자들의 모임인 일본 고층주택 관리협회 본부에서는 주택관리

담당자에 대한 교육과 연구, 관리가 이루어지고 있다. 협회의 교육센터에서는 수선, 청소에 관한 실습장이 마련되어 있고, 아파트의 공간별(방, 목욕탕, 발코니 등), 구조별(벽면, 바닥, 천장 등), 시설별(보일러실, 가압펌프실, 변기, 수도꼭지, 타일, TV공청안테나 등) 실제크기의 실습장이 마련되어 있다. 건물이 노후화 되는 파손되었을 때 또는 시설물이 고장났을 때 이것을 어떻게 고치고 유지해야하는지 현장 실습장을 통해 교육하고 있다. 청소실습을 위한 공간도 마련되어 각종 청소기기 작동법, 유성페인트 또는 수성페인트가 바닥에 떨어졌을 때 이것을 제거하는 요령 등도 교육하고, 교육이수 정도에 따라 관리자, 주입관리자, 청소원 자격증을 발급하고 있다(박은규, 2001). 투명한 관리과정을 위해 표준화된 관리비 책정기준과 특별수선충당금의 적립과 사용과정, 표준화된 유지관리지침 등이 마련되어야 할 것이다.

#### 4. 공동주택 거주자의 역할

거주자들의 역할은 공동주택의 관리과정에 관심을 가지고 적극적으로 참여하고, 관리가 합리적으로 이루어지고 있는지, 관리비부과의 적절성과 합당한 사용을 감시 감독해야 할 것이다. 또한 커뮤니티 조성에 앞장서서 우리 마을 가꾸기 프로그램, 공동주택단지 축제 등을 적극적으로 운영하여 공동체 의식을 길러야 할 것이다. 외국의 경우 거주자들이 자발적으로 자녀와 후손들을 위해 생태마을을 조성하기도 하는데, 생태마을의 경우 물리적인 환경만으로는 생태적 환경조성이 충분하지 않으며, 그곳에서 생활하는 거주자들의 생태적인 삶이 더 중요한 영향을 미친다. 따라서 거주자들이 생태적 환경조성에 모두 관심을 가지고 일상생활에서 생태적인 생활방식을 추구할 때 진정한 효과를 거둘 수 있다. 유럽이나 일본 등에서는 주민들이 자치적으로 운영하는 지역축제가 관광상품화하여 많은 관광객을 유치하여 지역산업에 기여하고 지역전통의 보전기능을 하고 있는 예도 있다.

### IV. 공동주택관리를 위한 지방자치단체의 역할변화의 방향

주택법 개정과 더불어 지방자치체가 본 제도에 오르는 이 시점에서 공동주택관리와 관련된 지방자치단체의 역할이 제고되고, 재정립되어야 할 것으로 사료된다. 이러한 시점에서 미래의 지방자치단체의 바람직한 역할과 변화의 방향을 제시해보면 다음과 같다.

첫째, 지방자치단체는 과거와 같이 공공주택관리에서 감독·관리·규제하는 상위자의 역할에서 벗어나, 지도·교육·상담을 해주는 주거문화의 선도자의 역할을 맡을 수 있도록 전문지식을 제공할 수 있게 변화되어야 할 것이다.

안전·환경·에너지 절약과 같은 문제는 강력한 정부의 규제

와 감독이 요구되나 일반 관리부문에 대해서는 최대한 자율적인 체제를 이루도록 하는 것이 바람직할 것이다. 점차적으로 임대주택의 관리과정에도 임차거주인들의 의견을 존중해주고, 일부 관리과정에 참여시킴으로써 자율적인 관리가 확대되도록 교육시키는 과정이 필요할 것이다.

이는 미국과 영국에서 공공임대주택을 정부가 관리하던 용역 관리가 한계에 봉착하여, 시범적으로 중앙정부에서 임차인들에게 관리의 모든 권한을 주고 이들이 스스로 해결케 하는 대안을 만들어 성공적으로 수행된 사례를 볼 수 있다. 미국의 경우는 지방공공주택당국자와 임차인 대표회의에서는 공공주택에 거주하는 입주자들에게 임차인 스스로 관리의 책임에 대한 권한을 부여하고, HUD(Housing Urban Development)는 프로그램을 계획하고, 기술적 지원과 훈련, 물리적인 개선과 결과를 평가하는 역할을 맡아 재정을 지원하였다. 즉 공공주택의 관리정책결과 운영에 입주자 참여를 유도하고, 일상적인 관리업무는 입주자 중에서 선발하여 고용된 직원에 의해 수행되도록 하고, 주택당국은 재산권을 유지하고, 과거 임대료 징수율이 낮고, 시설물에 대한 훼손이 심각하고, 단지가 마약이나 탈선의 온상이 되었던 공공임대주택이 입주자들 스스로 관리한 결과 임대료 징수, 시설물유지보수, 청소년 선동 등이 관리소가 지역중심체 역할을 잘 해내 궁극적으로는 모든 법규와 규정이 잘 준수되도록 하는 효과적인 관리결과를 얻었다(박은규, 2001).

영국의 경우도 초기의 지자체가 공공주택과 관련된 모든 사항을 주도적으로 결정하였고, 지방자치단체는 지역의 주택시장과 요구를 파악하여 지역에 맞는 주택공급과 주거관리 서비스를 제공해왔다. 그러나 이러한 관리서비스로 관리자와 입주자 사이의 상호협조나 공감대가 형성되지 않았으며, 무관심으로 인해 공영주택단지에서 시설물 파괴와 범죄 등이 많이 발생하면서 관리에 있어서 새로운 시도로 공공임대주택에서 입주자의 참여<sup>2)</sup>가 적극적으로 이루어지도록 하였다. 즉 임차인이 주거에 관한 사항을 함께 결정한다는 의미로서 임차인의 조건과 결정과정의 참여를 통해 주민들은 공동주택에서 발생하는 각종 문제들을 지방자치단체에 건의할 수 있고, 지방자치단체에서는 기본 시책을 결정함에 있어서 주민 의견을 수렴하게 되었다. 주거 관리에 임차인이 참여함으로써 빈집이 줄어들고, 임대료 체납이 감소되었으며, 보다 신속하고 효과적인 수선으로 건물의 수명이 연장되는 효과와 시설물 파괴와 범죄 행위, 입주자의 이전율이 크게 줄어들었다(홍형욱, 유병선, 2003).

지방자치단체에서 공동주택을 효과적으로 관리하기 위해서는 전문지식을 갖춘 지방자치단체의 기구와 전담할 수 있는 전문적인 행정직원의 배치가 요구된다. 단순히 책상 앞에 앉아 법규나 도면만으로 공동주택을 관리 감독하는 것이 아니라 실제적

2) 임차인 참여 프로그램으로는 대표적인 사례가 PEP(Priority Estates Project: 공공주택관리 관련 단지의 우선개선계획으로 입주자의 관리업무 참여를 통해 관리상태를 개선하려는 시도) 프로그램이다.

으로 평가하고, 현실적인 문제를 해결하고 컨설팅할 수 있는 전문지식과 능력을 갖춘 전문인이 요구되고 있다(주택법 59조 근거). 일본의 경우 지방행정부서의 주택관리 담당자는 주택에 관한 전문가를 선정하여, 관리와 시설 전반에 관한 행정지도와 소규모 공동주택단지, 자치관리단지의 관리방법의 가이드라인을 제시해주고, 문제를 해결해주는 상담자로서의 역할을 수행하고 있다.

따라서 공동주택관리는 건설회사 또는 주택단지 위주의 관리방식을 지양하고 동 또는 일정한 지역 단위의 광역관리체제로 전환하고, 지방자치단체의 주택관리 담당자는 공동주택 관리지침(guideline), 표준 관리서비스, 표준화된 관리비 책정기준 등을 제시하고, 공동주택의 갈등 발생시 문제와 분쟁해결을 위한 상담자로서의 역할(주택법 52조 근거)을 수행할 수 있도록 전문인으로 배치하는 것이 필요하다.

수선유지공사의 경우 관리기구 자체에서 수선계획의 작성, 내정가격산정, 사양의 결정, 시공업자의 선택, 감리 등에 대하여 전문적인 능력을 갖추지 못하여 수선적기선정 및 사양결정 등이 주먹구구식으로 운영될 수 있으므로 이를 지원할 수 있는 전문기관을 육성하여 관리기구의 업무를 지원할 수 있도록 하여야 할 것이다.

둘째, 관리, 처벌 위주의 공동주택관리에서 제도적으로 인센티브를 주는 행태로 변화되어야 할 것이다. 현 주택법 54조에는 규정을 위반한 주택관리업체의 등록말소나 허가취소, 영업정지, 과징금 부과 등 처벌 조항만이 규정되어 있으나, 지방자치단체에서는 이러한 처벌 조항 이외에 우수한 주택관리업체에 대한 인센티브를 줄 수 있는 제도적 장치가 요망된다. 과거 풍자의 나라하면 네델란드를 연상하였으나, 최근에는 전 유럽의 풍력발전의 75%가 독일의 풍차에 의한 것으로 조사되었다. 이는 환경보존을 위한 대체에너지 사용을 정책적으로 권장하면서 화석에너지나 원자력에너지보다 풍력에너지 사업자에게 유리한 사업조건을 제도적으로 마련한 것에서 그 배경을 찾아볼 수 있다.

앞으로는 주택의 물리적 구조나 성능만이 아닌 살기 좋은 아파트라는 질을 표현해주는 등급을 매겨 주어 자랑스럽게 여길 수 있는 환경조성이 요구되며, 또한 등급에 따라 주택금융의 혜택이나 공동체 활성화를 위한 지원이 주어진다면 더욱 바람직할 것이다. 지방자치단체로서는 가장 먼저 대전광역시와 그린빌딩 인증제를 통한 그린빌딩의 보급확대를 추진해 나가고자 하였다. 대전시는 그린빌딩의 교육·홍보와 아울러 보급을 확산시키고 이어 주거용 건물에까지 확대 적용하여 명실상부한 환경친화도시를 개발·조성하고자 하였으며, 대전시가 그린빌딩으로 인증한 건물(건물주 및 설계·시공자)에 대해서는 각종 인센티브(금융·세제상 혜택 및 설계경기시 가점부여 등)를 제공하여 그린빌딩의 건축을 유도하고 있는(박상동, 2002) 것은 아주 바람직한 지원정책으로 평가된다. 미국의 경우도 그린빌딩 적용에 대하여 공공건물은 의무적으로, 민간건물에 대해서는 인센티브 제도를 이용하여 이를 권장하고 있다. 따라서 우리 나라의 공동

주택관리에서도 지방자치단체에서는 친환경, 유니버설 디자인 적용, 커뮤니티 센터의 설립 등 바람직한 방향을 제시하고, 앞으로 비영리단체나 지방자치단체에서 건설하는 공동주택에서는 이를 의무적으로 실시토록 하고, 민간단체에서 공급하는 공동주택의 경우는 적용시 용자혜택이나 세제 지원 등의 인센티브제도를 적용하는 것이 바람직할 것이다.

셋째, 소외계층에 대한 배려가 요망된다. 현재 법규에서는 의무적 관리대상이 사업계획승인을 얻은 300세대 이상, 150세대 이상이면서 집중난방방식과 승강기가 설치된 주택으로 한정하고 있다. 따라서 의무적 관리대상이 아닌 공동주택은 입주자가 임의로 관리하기 때문에 기술확보 의무, 관리비의 구성 및 산정 방법, 특별수선충당금의 적용, 장기수선계획 의무 등의 규정이 적용되지 않아 관리 문제가 발생해도 대처할 방법이 없다. 소규모 공동주택의 경우 '인근의 공동주택'과 공동관리를 할 수 있도록 하고 있으나, '인근'의 범위도 모호하고, 공동관리기구의 구성 등의 기준이 없어 적절한 관리가 행해지지 않고 있다(김근식, 1999). 따라서 이들 소외된 공동주택거주자들을 위해 지방자치단체 중심으로 지역별로 공동주택관리를 배치하고, 관리주체를 행정구역 단위중심으로 지역단위장이 대행하도록 하고, 지방자치단체는 관리주체를 지도하여, 전문성을 요하는 관리업무를 대행·관리해주는 역할을 할 수 있는 제도를 마련하는 것이 요망된다. 또한 산업지역 또는 준주거지역에서 건설되는 주상복합건물은 연면적 대비 최고 90%가 주거용으로 건축되고 있어 실제적으로 공동주택과 같은 용도로 사용되고 있으나 의무관리대상에서 제외되고 있다. 오피스텔의 경우도 주거용으로 공동주택과 같은 용도로 사용되고 있으나 의무관리대상에서 제외되어 있다. 이들을 위한 광역의 주택관리를 제도화시키는 것이 바람직하다.

또한 임대아파트의 경우에도 관리과정에 입차인을 참여시키고, 이들의 의견을 존중하고, 의사결정에 포함시킬 수 있도록 제도적으로 보완하는 것이 좋을 것이다. 공공임대아파트의 경우 적절한 시기에 합당한 시설과 설비에 대한 유지보수행위가 수행될 수 있도록 공동주택 관리비의 일부를 주거급여의 형태로 지원해주거나, 공유공간이나 공동시설물의 유지보수비용을 지원해준다.<sup>3)</sup> 특히 특별수선시 대규모 수선비용의 조달이 어려운 경우 특별수선충당금을 대체할 수 있는 보험제도를 개발하거나, 특별수선충당금의 적립비율에 따라 장기·저리용자의 혜택을 줄 수 있는 제도적인 지원(주택법 43조 근거)이 요구된다.

넷째, 전문적인 주택관리가 수행될 수 있도록 지방자치단체가 주택관리전문업체의 설립을 지원해주고, 위탁관리회사에 대한 감사를 강화하여야 할 것이다(주택법 53조 근거). 관리평수

3) 공동주택에 거주하는 입주자들은 단독주택에 살고 있는 사람에 비하여 주민세, 자동차세, 하수도세 등 세제혜택을 받는 것이 하나도 없으면서 단지내 가로등의 전기요금, 가로수 나무값, 소독, 차도와 인도의 포장 등 모두 입주자의 부담으로 처리하고 있다.

나 위탁수주의 양적인 것만 가지고 감사를 할 것이 아니라 기술적·관리적 측면의 감사도 동시에 이루어져야 실질적인 효과를 거둘 수 있다. 주택관리업체가 전문적인 서비스를 제공할 수 있도록 일정한 자격요건을 갖추도록 제도를 정비한다. 현재의 주택관리사 자격을 단지 시험에 의해서 선발하고 있는 제도는 전문성 확보에 어려움이 있다. 따라서 지방자치단체는 관리지원 체계를 확립하여 주택관리사에 대한 교육기술, 새로운 장비의 관리 등의 부분까지 지원되어야 할 것이다. 관리내용도 건물 및 시설물의 유지와 함께 경영을 투명화하고 안전관리를 전문화하여 재난에 철저히 대비하며, 적극적인 환경관리가 이루어지도록 경영, 안전, 생활관리 등을 포괄하는 관리를 지향하여야 한다. 과학적인 유지·보수·관리시스템을 개발하고 관련산업을 육성, 발전시키기 위한 기술개발 및 전문인력 육성을 위해 주택관리사의 재교육이나 실습 등이 이루어지도록 지원, 감독해야 할 것이다.

다섯째, 지방자치단체는 공동주택의 관리지침(guideline), 표준 관리서비스, 전국적으로 표준화된 관리비 책정기준, 관리비 부과내역서의 표준화, 특별수선충당금의 합리적 관리 기준 등에 대한 지침을 개발하고 보급해야 될 것이다(주택법 44조 근거). 또한 지방자치단체에서는 공동주택의 개보수가 용이하도록 자재와 설비, 시설을 표준화하는 연구와 개발을 지원해주어야 할 것이다. 임의적 관리대상 공동주택의 경우에도 장기수선계획의 수립과 특별수선충당금의 적립의무를 부여하도록 지방자치단체의 지도가 요망된다. 현재 공동주택의 관리비 부과내역이 상이하여 이웃한 공동주택사이에서도 관리비의 적정성을 평가하기 어렵다. 관리비 부과내역서가 전국적으로 표준화되어야 하고, 관리비의 산정과 지출, 사용내역 등이 쉽게 이해될 수 있도록 설명되어야 한다(강혜경, 2001). 표준관리비 책정과 부과내역서에 의해 관리비가 부과된다면 인근의 다른 공동주택단지와 관리비 적정성을 비교 평가하기가 용이해지며, 투명한 관리가 가능해질 것이다.

특별수선충당금은 「주택건설촉진법」에 의해 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 장기수선계획에 의해 산출된 만큼 매월 부과하도록 되어 있는데 극히 일부 아파트를 제외한 대부분의 아파트에서는 장기수선계획을 무시하고, 보통 평당 50원에서 200원선까지 아무런 합리적 근거 없이 부과하고 있는 것이 현실이다. 따라서 평당 정액을 부과하고 있는 특별수선충당금은 「세대분양수\*00원」 식으로 산출되어 부과된다(강혜경, 2001). 이러한 금액은 장기수선계획에 따라 주요시설의 교체 및 보수를 하기에는 턱없이 부족한 금액으로 대규모 수선비용의 조달은 수선공사때 마다 일시금 형식으로 입주자로부터 징수하고 있어 거주자의 부담이 일시에 과중해지는 문제점을 가지고 있다. 또한 특별수선충당금의 징수가 일반관리비와 함께 부과됨으로써 적립비율의 편차가 큰 현실에서 볼 때 관리비의 적정성 평가에 걸림돌이 되고 있으며, 적립금의 부정유출 문제도 심각하므로 적립방법과 사용에 대한 개선이 필요하다.

공동주택의 유지관리, 안전관리를 강화하기 위해 단지규모에 관계없이 장기수선계획을 수립하고, 이에 의거하여 특별수선충당금을 적립하도록 하며, 특별수선충당금의 적립비율에 따라 대규모 수선에 필요한 비용의 지원유자가 이루어질 수 있도록 주택정책자금의 운용을 개선해야 될 것이다.

여섯째, 바람직한 거주자들간의 관계망 형성이나 커뮤니티 조성을 자연스럽게 유도할 수 있어야 하며, 살기 좋은 동네 만들기와 같은 시민운동은 주민과 시민단체의 역할이 매우 중요하므로 시민주도로 이루어지도록 커뮤니티 단위의 주민활동을 장려하고, 더불어 사는 공동체 의식을 함양하여야 한다. 공동체 의식을 바탕으로 새로운 주거문화를 형성하여 “내 집에서 우리 동네로” 주거의 개념을 바꾸어야 할 것이다. 물리적 환경의 조성만큼 중요한 것은 주민들간의 대면접촉기회를 늘려 친밀한 관계를 쉽게 형성할 수 있도록 배려한다. 예를 들면 주택단지 조성이나 재개발·재건축 과정에서 커뮤니티 센터 등과 같은 공동이용시설이나 기반시설을 풍부하게 제공함으로써, 이들 주민이 공동체적 유대관계를 맺을 수 있도록 도와주는 것(장세훈, 2001) 뿐만 아니라 커뮤니티 센터의 모범적인 프로그램의 운영 방식이나 예를 제시하여 주어 그 지역에 적합한 프로그램 조성을 도와줄 수 있어야 할 것이다.

경제적 수준의 향상과 빠른 사회적 변화에 따라 국민들의 복지욕구도 다양화하여 물질적인 차원의 충실과 더불어 점차 의료적, 정신적, 정보 차원으로까지 확대된 종합적인 서비스에 대한 욕구로 변화하고 있다. 이러한 시대적 요구와 함께 최근 동사무소의 기능전환에 따른 변화, 관리사무소의 다양한 역할 변화 등을 위한 프로그램을 제안해주고, 이에 적합한 공간(hardware) 과 프로그램(software)의 공급이 요구된다. 공동주택에서의 커뮤니티 활성화는 자율과 자치를 근간으로 하는 사회적 자치능력 배양을 위해 필요하다. 지방자치단체의 역할은 간접적 통제방식으로 전환할 필요가 있으며, 거주자와 지방자치단체, 관리자 합동으로 주민자치 센터(커뮤니티 센터)를 운영할 수 있도록 제도적인 준비를 해야한다. 최근 행정자치부의 동사무소 기능전환 확대시행으로 동사무소의 기능을 커뮤니티 센터로 전환하는 사업이 수행되고 있다. 동사무소는 근린공공시설로서 지역주민들이 걸어서 쉽게 들를 수 있는 자연스러운 만남의 장소이며 지역공동체생활을 활성화시킬 수 있는 지역주민의 생활문화 중심지이므로, 미래지향적인 차원에서 커뮤니티 관련 시설들의 기능을 복합하여 다양한 생활정보와 서비스 등 종합적인 복지욕구를 충족시키고 생활을 지원하는 통합된 시설로 활용될 수 있다(조재순 외, 2001). 현재 시·구·동별로 분산되어 있는 현 복지시설과는 달리 소생활권내의 주거단지 혹은 주거지역 단위별로 다양한 기능의 공간들이 커뮤니티 센터라는 이름으로 모여 제공될 수 있으며, 주민들이 일상생활권내에서 자유롭게 사용할 수 있는 위치에 있어야 한다는 근접성이 전제될 때 각 공동주택 내에 있는 복지시설이 고려대상이 될 수 있다. 따라서 공동주택의 관리사무실을 단지 관리사무만 보는 장소

이외에 민원처리를 위한 행정사무공간과 주민들의 여가, 문화, 교육 프로그램 등을 추가시켜, 커뮤니티 센터로 전환하는 사업(권오정 외, 2001)을 함께 추진하여 거주민 중심의 지방자치체로 발전시켜 나가는 전환의 중요한 계기를 마련할 수 있을 것이다.

이외에도 장기적인 차원에서 공공주택의 관리는 생태환경을 고려한 지속가능한 개발의 방향으로 이루어져야 하며, 따라서 기존 공동주택의 리모델링 절차와 지원방안에 대해서도 주택의 공학적 구조안전 측면뿐만 아니라 주거의 질을 높여 재고주택을 효과적으로 활용하기 위한 리모델링의 활성화가 필요하다. 국민주택규모의 기존주택의 리모델링시 국민주택기금에서 지원해주는 것은 지속가능한 개발을 위해 바람직하다.

또한 고령사회를 대비하여 개인공간뿐만 아니라 공동주택의 공유공간에 유니버설 디자인의 적용, 시장소외계층의 주거정의 실현 및 주택소비자 보호 등에 지방정부의 역할이 중요하다.

## V. 요약 및 결론

2002년 10월 건설교통부는 주택의 양적 공급에 치중했던 「주택건설촉진법」을 주택의 공급뿐만 아니라 주거복지 및 기존 주택의 관리·개선과 같은 주거생활의 질적 측면을 향상시키고자 「주택법」으로 전문 개정하였다. 이에 따라 지방자치단체는 공동주택의 리모델링 촉진과 공동주택관리 영역에서의 역할이 확대되었다. 이러한 상황에 맞추어 바람직한 지방자치단체의 역할을 규명해보면 다음과 같다.

첫째, 지방자치단체는 과거와 같이 공공주택관리에서 감독·관리·규제하는 역할에서 벗어나, 지도·교육·상담의 역할을 맡을 수 있도록, 주택관리 담당자는 공동주택 관리지침(guideline), 표준 관리서비스, 표준화된 관리비 책정기준 등을 제시하고, 공동주택의 갈등 발생시 문제해결을 위한 상담자로서의 역할을 수행할 수 있도록 전문인으로 배치하는 것이 필요하다.

둘째, 관리·처벌 위주의 공동주택관리에서 인센티브를 주는 제도로 변화되어야 할 것이다. 지방자치단체는 친환경, 유니버설 디자인 적용, 커뮤니티 센터의 설립 등 바람직한 공동주택의 방향을 제시하고, 앞으로 비영리단체나 지방자치단체에서 건설하는 공동주택에서는 이를 의무적으로 실시토록 하고, 민간단체에서 공급하는 공동주택의 경우는 적용시 융자혜택이나 세제 지원 등의 인센티브제도를 적용하는 것이 바람직할 것이다.

셋째, 현재 법규에서 의무적 관리대상에서 제외되어 있는 소규모공동주택단지나 공공임대주택 거주자와 같은 소외계층에 대한 배려가 요망된다. 임대아파트의 경우에도 관리과정에 임차인을 의사결정과정에 참여시킬 수 있도록 제도적 보완이 요망된다. 공공임대아파트의 경우 적절한 시기에 합당한 시설과 설비에 대한 유지보수행위가 수행될 수 있도록 공동주택 관리비의 일부를 주거급여의 형태로 지원해주거나, 공유공간이나 공동

시설물의 유지보수비용을 지원해주거나, 특히 대규모 수선비용의 조달이 어려울 경우 특별수선충당금을 대체할 수 있는 보험제도를 개발하거나, 특별수선충당금의 적립비율에 따라 장기·저리융자의 혜택을 줄 수 있는 제도적인 지원이 요구된다.

넷째, 전문적인 주택관리가 수행될 수 있도록 지방자치단체가 주택관리전문업체의 설립을 지원해주고, 위탁관리회사에 대한 감사를 강화하여야 할 것이다. 과학적인 유지·보수·관리시스템을 개발하고 관련산업을 육성, 발전시키기 위한 기술개발 및 전문인력 육성을 위해 주택관리사의 재교육이나 실습 등이 이루어지도록 지원, 감독해야 할 것이다.

다섯째, 지방자치단체는 공동주택의 관리지침(guideline), 표준 관리서비스, 전국적으로 표준화된 관리비 책정기준, 관리비 부과내역서의 표준화, 특별수선충당금의 합리적 관리 기준 등에 대한 지침을 개발하고 보급해야 될 것이다. 또한 지방자치단체에서는 공동주택의 개보수가 용이하도록 자재와 설비, 시설을 표준화하는 연구와 개발을 지원해주어야 할 것이다. 임의적 관리대상 공동주택의 경우에도 장기수선계획의 수립과 특별수선충당금의 적립의무를 부여하도록 지방자치단체의 지도가 요망된다.

여섯째, 공동주택 거주자들간의 커뮤니티 조성을 자연스럽게 유도할 수 있어야 하며, 더불어 사는 공동체의식을 함양하도록 지원해야 한다. 공동주택에서의 커뮤니티 활성화는 자율과 자치를 근간으로 하는 사적 자치능력 배양을 위해 필요하다. 지방자치단체의 역할은 간접적 통제방식으로 전환할 필요가 있으며, 거주자와 지방자치단체, 관리자 합동으로 주민자치 센터(커뮤니티 센터)를 운영할 수 있도록 제도적인 지원을 하는 것이다.

미래의 연구로는 리모델링의 활성화를 위한 사업계획, 국민주택기금의 지원방식에 대한 연구와 고령사회를 대비하여 공동주택에 유니버설 디자인의 적용, 시장소외계층의 주거정의 실현 및 주택소비자 보호 등에 관한 합리적인 방안에 대한 연구와 적용지침이 제공되어야 할 것이다.

공동주택을 둘러싼 갈등이 증가하고 있으므로 주택소비자를 보호하기 위한 주택성능보증제도의 도입이 필요하다. 현재 부분적으로 도입 시행하고 있는 분양보증과 하자보증책임제도를 선진국 수준으로 정비하고, 주택성능보증기구를 설치하여 사업자 등록 및 품질관리, 분쟁조정 및 손해배상제도 등을 실시할 수 있도록 제도와 합리적인 실시방안에 대한 연구도 요망된다.

접수 일 : 2003년 07월 15일

심사 일 : 2003년 07월 20일

심사완료일 : 2003년 10월 09일



## 【참 고 문 헌】

- 강해경(2001). 부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화(III)-지역난방방식 아파트를 중심으로. **한국가정관리학회지**. 19(5). 167-187. 건설교통부. www.moct.go.kr.
- 곽인숙(2000). 공동주택 소비자의 권리찾기. 더불어 사는 주거만들기. 서울 : 보성각
- 권오정 · 곽인숙 · 이경희 · 최재순(2001). 새천년의 주민복지를 위한 커뮤니티 센터의 활동프로그램 제안”. **대한가정학회지**. 39(8). 19-35.
- 김근식(1999). 아파트 관리 무엇이 문제인가?. 21세기 주택정책연구원 정책대토론회 발표집. 13-56.
- 박상동(2002). 그린빌딩 인증기준의 국내·외 현황. **친환경건축물 인증제도 합동설명회 발표집**. 2002. 3. 6. 출처 : www.moct.go.kr.
- 박은규(2001). 새로운 공동주택의 관리패러다임 구축방안. **한국주택관리학회보**. 3(1). 27-61.
- 박현주(2001) 주택정책의 방향과 공공부문의 역할, **주택**. 제 68호. 7-20.
- 이명섭(2002), 건설교통부 주택도시국. **주택정책과 보도자료**.
- 장세훈(2001). “주택정책의 방향전환과 공공부문의 역할 재정립”. **주택** 제 68호. 37-48.
- 조재순 · 이경희 · 곽인숙 · 박정희(2001). “커뮤니티센터 모델 개발을 위한 동사무소 시설 및 프로그램 분석”. **대한가정학회지** 39(4). 121-134.
- 주택산업연구원(2001) .공동주택관리 합리화 방안 연구 중앙일보, 아파트 관리비 비리온상, 1999.5.7
- 한국닷컴. www.hankooki.com. 2003. 5.
- 홍형욱 · 유병선 (2003). **주거관리론**. 서울: 교문사