

제 목	아파트 관리비 다이어트, 관리비 전국 최저 수준 달성 투명하고 효율적인 공동주택 관리 지원				
제도 활용 ^① (일자)	기타 적극적 자세	분야 ^②	경 제		
자치단체명	부산광역시 금정구	부서명	건축과	전화번호	051-519-4732

① 현황 및 문제점

- 국민의 60% 이상이 공동주택에 거주함에 따라 공동주택에 대한 전문적이고 체계적인 관리지원의 필요성이 커짐
- 공동주택 관리주체의 전문성 부족으로 관리비 증가 및 입주민간 갈등이 초래되어, 건전하고 투명한 공동주택 관리문화 조성을 위한 공적지원 필요성 증가

② 조치사항

☞ 부산 최초로 공동주택 지원 「전담팀」 및 「공동주택관리지원단」을 구성하여 금정구만의 차별화된 공동주택 관리지원 서비스 운영

- **찾아가는 현장! 맞춤형 컨설팅 운영** : 2019. 1월 ~ 계속
 - ▷ 사업내용 : '공동주택 관리지원단'이 현장을 직접 찾아가서 공동주택 실정에 맞는 관리방향을 주민들에게 쉽게 설명하고 제안하여 관리비 절감 효과
 - ▷ 추진결과 : 34개 단지, 50개 항목 컨설팅 실시
- **공동주택 계약원가 자문 서비스 운영** : 2019. 1월 ~ 계속
 - ▷ 사업내용 : 공동주택에서 공사 등을 진행할 때 계약체결에 앞서 원가분석 서비스로 적정 예정가격 결정을 지원하여 관리비 절감 효과
 - ▷ 추진결과 : 31개 단지 실시, 68,100천원 감액
- **아파트 관리비 절감 가이드북 제작** : 2019. 1월 ~ 10월
 - ▷ 사업내용 : 아파트 운영의 체계적인 관리방법을 누구나 알기 쉽게 사례 위주로 정리한 가이드북을 제작하여 관리비절감 실천과제로 활용
 - ▷ 추진결과 : 초판(2019. 4월), 개정판(2019. 10월) ▷ B5사이즈, 140쪽, 2,200부
- **공동주택 개별세대 전기설비 개선사업** : 2018. 11월 ~ 계속
 - ▷ 사업내용 : 노후 공동주택 전기화재 예방을 위하여 개별세대를 직접 방문

하여 누전, 과부하 등의 문제를 사전에 점검하고 예방조치
▷ 추진결과 : 5개 단지, 388세대 안전점검, 불량장비 357개 무상교체

- **공동주택 관리실태(현장방문) 조사** : 2018. 9월 ~ 계속
 - ▷ 사업내용 : 입주자대표회의 및 관리주체와의 소통의 자리를 마련하여 방문단지 상황에 맞는 지원 사업 소개, 현장 의견 청취 및 반영
 - ▷ 추진결과 : 45개 단지 실시, 지원사업 참여로 효율적인 관리방향 제안 실천
- **공동주택 선거관리 전자투표 지원 사업** : 2020. 1월 ~ 계속
 - ▷ 사업내용 : 공동주택 선거를 전자투표로 실시하면 소비비용 지원
 - ▷ 추진결과 : 2개 단지(동별 대표자 선출에 전자투표 실시), 1,159천원 지원
- **관리비 공개대상 공동주택 실무자 교육** : 2020. 1월 ~ 계속
 - ▷ 사업내용 : 관리비 의무공개 대상이 100세대 이상으로 확대됨에 따라 제도도입 초기 혼란이 생기지 않도록 대상단지를 직접 방문하여 교육 실시
 - ▷ 추진결과 : 8개 단지, 공동주택 회계 관련 실무자 교육 실시

③ 결과/효과

- 2018년 8월 처음 지원사업을 추진할 때에는 간접으로 오해하여 찾아가는 서비스에 대한 공동주택단지의 거부반응이 있었음
그동안 공동주택단지를 꾸준히 찾아가서 단지 특성에 맞는 맞춤형 지원사업을 소개하고 주변 생활 불편사항 등도 관련부서와 협의하여 적극적인 해결방안을 고민함으로써 지원팀의 목표가 감시의 눈이 아니라 공동주택 관리에 대한 공적지원으로 소통·화합하는 살기좋은 주거문화 조성에 있음을 공감하게 되었음
- 금정구만의 차별화된 공동주택 관리 지원 서비스가 관리비 절감으로 이어져 금정구의 2019년 평균 관리비는 전국 최저 수준이고, 전년도 대비 관리비 상승률도 전국 평균보다 월등히 낮게 나타남

【부산일보 (2019. 12. 26. 02면 보도)】

☞ **금정구 아파트 관리비 최저비결은 '구청 컨설팅의 힘'**

④ 관련규정 : 「공동주택관리법」 제3조(국가 등의 의무)

언론 보도

부산일보

부산시 16개 구군 공동주택 관리비 현황 (단위: 원/㎡)



(출처: 공동주택관리비조사사업(2019-2020))

금정구 아파트 관리비 전국 최저 비결은 ‘구청 컨설팅의 힘’

전국 평균보다 ㎡당 354원 적어
거원팀 꾸미 현장 맞춤 서비스
불필요한 공사 예방, 거품 속 빼

공동주택관리비의 비율이 높아 단순 비교가 불가능하다. 지역, 층별 관리비 상승률도 낮았다. 올해 금정구의 ㎡당 평균 아파트 관리비는 지난해 같은 기간 1869원보다 12%

부산의 ‘베드타운’인 금정구의 아파트 관리비가 전국 최저 수준인 것으로 나타났다. 금정구장이 부산 최초로 신실한 공동주택 관리지침의 컨설팅이 성과를 낸 것으로 풀이된다.

국토교통부 공동주택관리정보시스템(K-PMIS)에 따르면, 올 1~9월 금정구미세먼지 관리비 아파트 관리비는 1878원으로 나타났다. 부산시 평균 아파트 관리비 2038원보다 160원, 전국 평균 2232원보다 354원 낮은 전국 최저다. 실제로는 부산 북구가 1837원으로 전국 최저지만,

0.04% 오른다. 그보다, 올해 최저치 관리비 인상률인 0.1%는, 0.1%에 불과하다. 지난해 같은 기간 1869원보다 12% 올랐으며, 전국의 경우 지난해 2196원에서 2232원으로 1.64% 증가했다.

금정구 아파트 관리비를 절감한 가장 큰 이유로 금정구청이 역점적으로 시행하고 있는 ‘공동주택 관리 지원사업’이 꼽힌다. 정미영 금정구청장은 지난해 취임 후 아파트 관리비 절감에 주력했다. 금정구민 82%가 아파트에 거주하

는 만큼, 아파트 관리비 절감 방안 마련이 주민들이 바로 체감하는 생활 현실이라고 생각해서다. 금정구에는 426개 단지 아파트에 4만 8107세대가 거주하고 있다.

금정구청은 관리비 절감을 위해 부산에서 처음으로 공동주택 관리지원단을 신설했다. 지원단은 호계천원가, 주태권 리사 등 공동주택 관리와 관련한 외부 전문가 집단인 ‘공동주택 관리지원단’을 꾸렸다. 이 지원단은 현장을 직접 찾아

가 맞춤형 관리 방안을 제안하는 ‘찾아가는 현장 맞춤형 컨설팅’을 실시하거나, 지원단은 아파트 현장을 방문해 수도관 교체나 아파트 도색 등 불필요한 공사에 관리비가 사용되는 것을 예방하는 역할을 했다. 또 시실용을 오래도록 효율적으로 관리하는 방안 등을 컨

설파했다. 이번만 아니라 구청은 공사 계약 체결 전에 공사 금액이 적절인지 등 자문에 응해 주는 ‘공동주택 계약원가 지원서비스’도 실시해 관리비가 더욱 투명하게 사

용될 수 있도록 지원했다. 올해 금정구미세먼지 관리비 아파트 관리비 절감 실적은 금정구에서 4년 연속 4월 에는 아파트 관리비 절감 가이드라인 제작해 가뭄 사용료와 공용 관리비 절감 등의 방법을 안내했다.

이 같은 정책들은 관리비 절감 혜택을 받는 아파트 주민뿐 아니라 아파트 관리자들에게서도 긍정적인 평가를 받고 있다. 금정구 장전 현대2차 아파트는 올 4월 승강기 교체를 앞두고 구청의 맞춤형 컨설팅을 받았다. 지원단은 현장을 직접 방문해 승강기 교체가 필요한지 등을 꼼

꼼히 점검하고, 교체에 필요한 적정 비용이 얼마인지 등을 설명했다. 이 아파트 관리사무소 관계자는 “꼭 필요한 공사라도 아파트 공사를 한다든 하면 주민들이

꼭 필요한 부분을 보낼 때가 있다. 구청에서 자문을 해 공사를 하니, 언제든부터 ‘넉넉히’ 할 수 있을 것이고, 주민들의 신뢰도 얻을 수 있어 만족스럽다”고 말했다.

전망이 밝은 이 같은 정책에 금정구민은 물론 부산의 다른 지역에도 정책이 확산되고 싶어한다. 수성미래정책연구소 수석연구사 정은희 소장은 “불필요한 공사만 최소한이라도 아파트 관리비를 최대한 절감할 수 있다. 금정구에서 좋은 선례를 보인 만큼 부산 다른 구·군에도 아파트 관리비를 줄이기 위한 노력이 필요하다고 본다”고 말했다.

2019년 12월 26일 (금요일)

서유리 기자 yoor@kbs.com

※ MBC(2019.12.26.), KNN(2019.12.26.), CJ헬로비전(2019.12.26.), 연합뉴스(2019.12.26.), 국제신문(2019.12.26.), 코리아닷컴(2019.12.26.), 서울경제(2019.12.26.) 등 19회