

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

## ① 현황 및 문제점

- 구민의 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 소요비용 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 구·군 공동주택 관리비 현황  
(단위: 원/m<sup>2</sup>)



(출처: 공동주택관리비조사(2019-04))

## 금정구 아파트 관리비 전국 최저 비결은 ‘구청 컨설팅의 힘’

### 전국 평균보다 ㎡당 354원 적어 저원탑 주택 현장 맞춤 서비스 물밀요한 공사 예방, 거품 속 배

부산의 ‘베드타운’인 금정구의 아파트 관리비가 전국 최저 수준인 것으로 나타났다. 금정구청이 부산 최초로 신철한 공 동주택 관리지원단의 컨설팅이 성과를 낸 것으로 풀이된다.

국도교통부 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 따르면, 올 1~9월 금정구이

공공임대주택의 비율이 높아 단순 비교가 불가능하다. 지난해보다 관리비 상승률도 낮았다. 올해 금정구의 ㎡당 평균 아파트 관리비 는 지난해 같은 기간 1866원보다 12원 (0.64%) 오르는 데 그쳤다. 올해 최저임 금이 인상되면서 인건비, 청산비, 경비비 등이 증가했음에도 큰 영향을 받지 않았 다. 그에 반해 부산시의 ㎡당 평균 관리비 는 지난해 2008원에서 2038원으로 1.4 4% 올랐으며, 전국의 경우 지난해 2196 원에서 2232원으로 1.64% 증가했다.

금정구가 아파트 관리비를 절감한 가

는 만큼, 아파트 관리비 절감 방안 마련 이 주민들이 바로 제감하는 생활 행렬이 라고 생각해서다. 금정구에는 428개 단 지 아파트에 4만 8107세대가 거주하고 있다. 금정구청은 관리비 절감을 위해 부산 에서 처음으로 공동주택 관리지원단을 신설했다. 지원단은 외계전문가, 주택관 리사 등 공동주택 관리와 관련한 외부 전문가 집단인 ‘공동주택 관리지원단’을 꾸렸다. 이 지원단은 현장을 직접 찾아 가 맞춤형 관리 방안을 제안하는 ‘찾아 가는 현장 맞춤형 컨설팅’을 54차례나 진행했다. 지원단은 아파트 현장을 방문 해 수도관 교체나 아파트 도색 등 불필 요한 공사에 관리비가 사용되는 것을 예

보하는 역할을 했다. 또 시설풍을 오래 도록 효율적으로 관리하는 방안 등을 컨

설파했다. 이뿐만 아니라 구청은 공사 계약 체결 전에 공사 금액이 적절한지 등 자문에 응 해 주는 ‘공동주택 계약원가 자문서비 스’도 실시해 관리비가 더욱 투명하게 사 용될 수 있도록 지원했다. 올해 금정구의 12개 단지에서 이 혜택을 받아 적절한 금 액에 각종 계약을 체결했다. 특히 올 4월 에는 ‘아파트 관리비 절감 가이드북’을 제작해 가철 사용료와 공용 관리비 절감 등의 방법을 안내했다. 이 같은 정책들은 관리비 절감 혜택을 받는 아파트 주민들 아니라 아파트 관리 자들에게서도 긍정적인 평가를 받고 있 다. 금정구 장전 현대2차 아파트는 올 4 월 승강기 교체를 앞두고 구청의 맞춤 컨

설파를 받았다. 지원단은 현장을 직접 방

문해 승강기의 교체가 필요한지 등을 꼼

꼼히 점검하고, 교체에 필요한 적정 비용 이 얼마인지 등을 산출했다. 이 아파트 관리사무소 관계자는 “꼭 필요한 공사라 도 아파트 공사를 한다고 하면 주민들이

웃 미더운 눈초리를 보낼 때가 있다. 구 청에 자문을 해 공사를 하니, 언제든부터 ‘배가지’를 쓸 일도 없고, 주민들의 신뢰 도 얻을 수 있어 만족스럽다”고 말했다. 전문가들도 이 같은 정책에 금정구뿐 아니라 부산의 다른 지역에도 정착돼야 한다고 조언했다. 수영미래정책연구소 주택관리사 정은희 소장은 “물밀요한 공 사만 최소화되어도 아파트 관리비를

최대한 절감할 수 있다. 금정구에서 좋은 선례를 보인 만큼 부산 다른 구·군에도 아파트 관리비를 줄이기 위한 노력이 필 요하다고 본다”고 말했다.

2019년 12월 26일  
02면 (월요일)

서유리 기자 yoor@

(24·9·11, 30cm)

※ 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