

# 공동주택관리 통합플랫폼 구축 연구용역

착수 보고회

# 목차

- 1 과업 개요
- 2 과업 수행계획
- 3 과업 수행방법
- 4 향후 추진계획

1

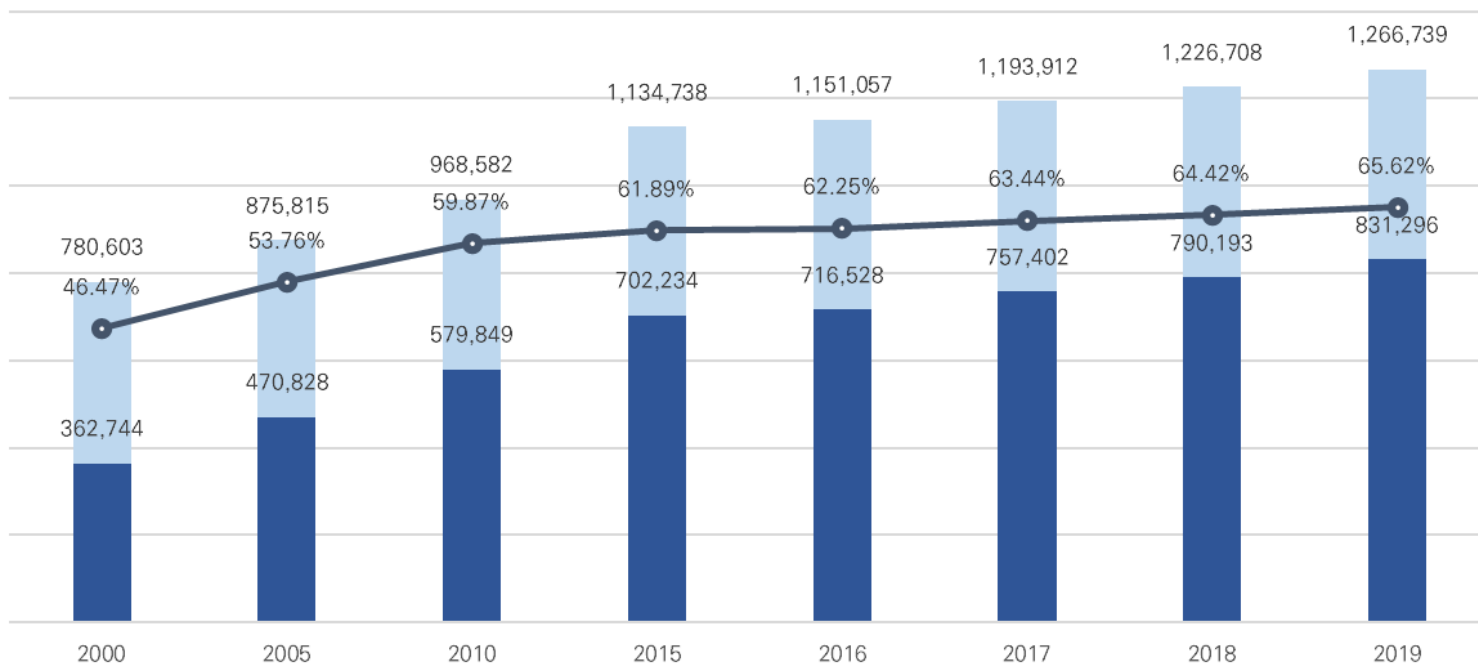
# 과업 개요

과업 배경 및 목적  
과업 범위

## 과업의 배경

### ● 공동주택의 체계적 관리에 대한 사회적 요구 증대

- ✓ 도민 주거형태 중 공동주택 비율이 65.6%로 지속 증가 (2019년 기준 약 83만호)
- ✓ 공동주택 수명주기에 따라 준공이후 체계적인 관리 수단이 필요하다는 사회적 공감대 형성
- ✓ 입주(예정)자의 공사 현황 등 알 권리 및 비리·부정을 최소화하기 위한 공동체 활성화 필요



자료 : 통계청, 주택총조사 (2019)

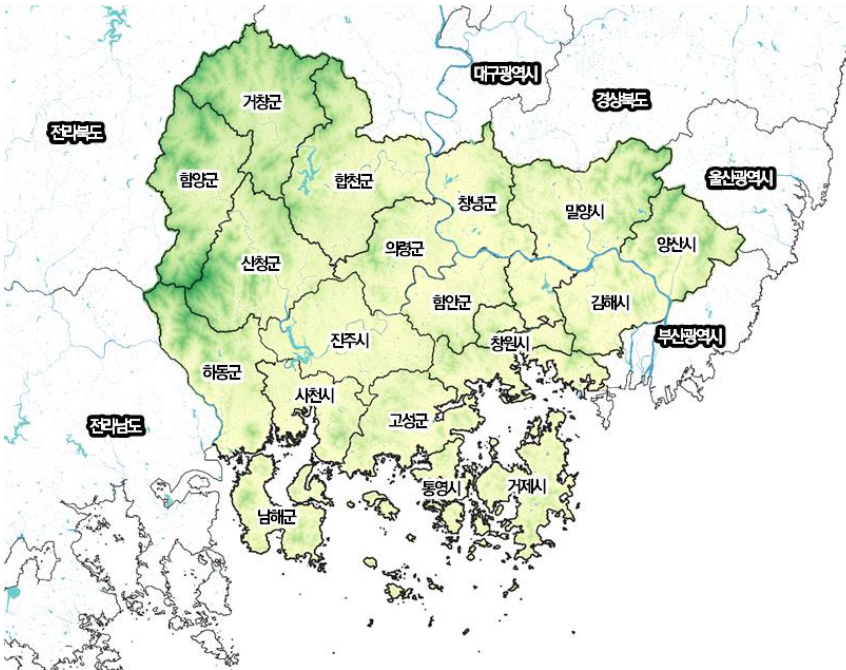
■ 총주택수 ■ 공동주택수 ● 비율

## 과업의 목적

- **공동주택 관리 전 주기에 대한 체계적 행정지원시스템 마련**
  - ✓ 공동주택 입주자가 건물주로서의 권리행사가 가능하도록  
생애주기별 종합적이고 체계적인 행정지원 시스템 마련
  - ✓ 분양에서부터 공사, 준공, 유지·관리 등 전 과정에서  
주택품질, 관리·운영, 안전관리, 컨설팅, 공동체 활성화 등 체계적 행정지원시스템 구축
- **사회·경제·문화적 실정에 부합하는 공동주택관리 방향 제시**
  - ✓ 입주민 자율관리체계 지원 및 공동주택관리 분야 종합적 서비스 제공
  - ✓ 포스트 코로나에 대비한 언택트(비대면) 지원서비스로 디지털 뉴딜 구현

## 과업의 범위

### ● 공간적 범위 : 경상남도 전 시군



### ● 시간적 범위 : 2021년 ~ 2024년 (4년간)

- ✓ 조사 자료는 확보가 가능한 최근 자료 기준

### ● 내용적 범위

- ✓ 공동주택 관리실태 조사 및 분석
- ✓ 이해관계자 의견 조사 및 분석
- ✓ 통합플랫폼 구축 방안 구상
- ✓ 공동주택관리 관련 개선방안 제시

2

# 과업 수행계획

개요

과업 수행계획

## 기본방향

- 공동주택 현황과 사회·경제·문화적 실정에 부합하는 공동주택관리의 기본방향 제시
- 공동주택관리의 체계적인 행정지원 통합플랫폼 구축 세부계획 설정
- 유관기관·공동주택 관계자와의 협의를 통한 의견 수렴 및 분석

## 범위 설정

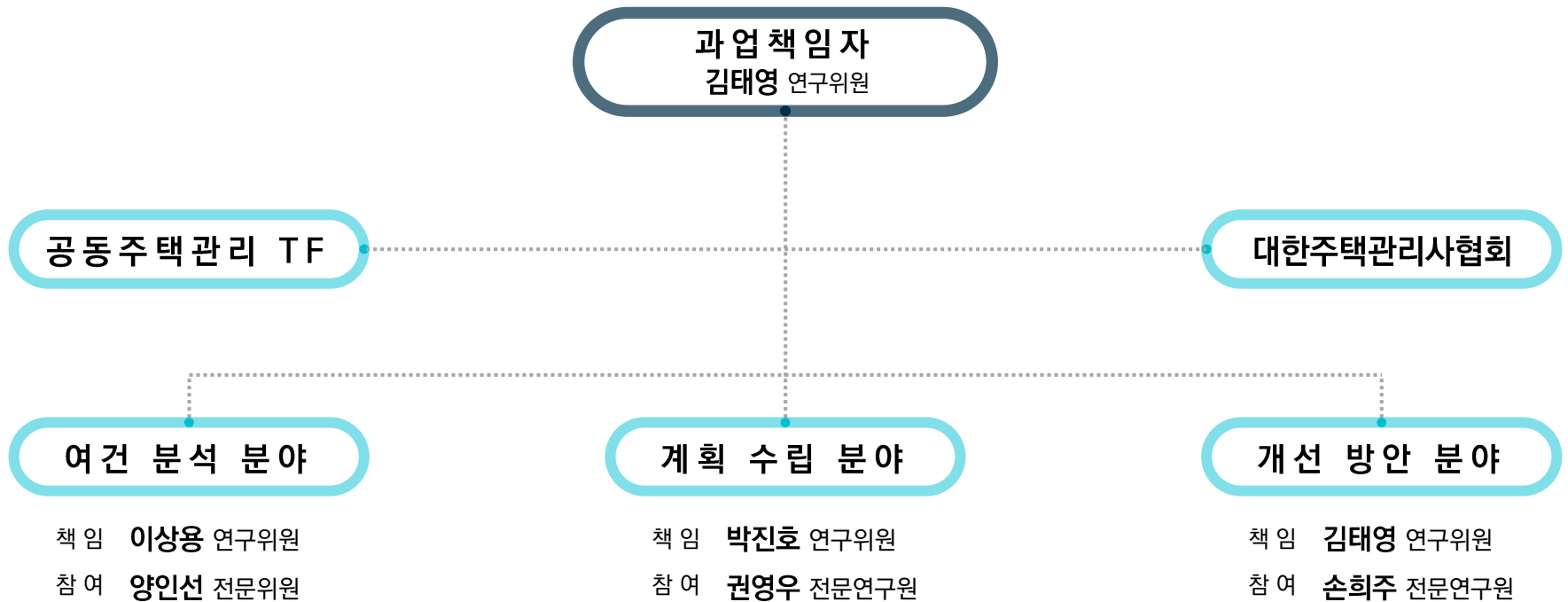
- 경상남도 18개 시군을 의무·비의무관리대상을 기준으로 권역단위 구분
  - ✓ 공동주택의 수와 비중은 시부와 군부, 경상남도 동부와 서부에 따라 큰 차이를 보임
  - ✓ 공동주택의 분포 및 특성에 따라 권역을 구분하여 맞춤형 공동주택관리 서비스 제공방향 제시
- 공동주택의 관리방법, 난방방식, 건물형태, 건축연한을 고려한 구분

### 과업 추진체계

- 정량적 분석과 함께 공동주택 공급·관리주체와의 의견 수렴을 통한 계획 수립 추진



### 수행 조직도



3

# 과업 수행방법

과업 수행방법  
과업 활용방안

## 경상남도 공동주택 현황

- 도민 주거형태 중 공동주택의 비율(65.6%, '19년 통계청)이 지속 증가
- 이러한 추세는 군부(23.57%)보다 시부(74.56%)에서 더 큰 비중으로 차지함

(단위 : 개소, %)

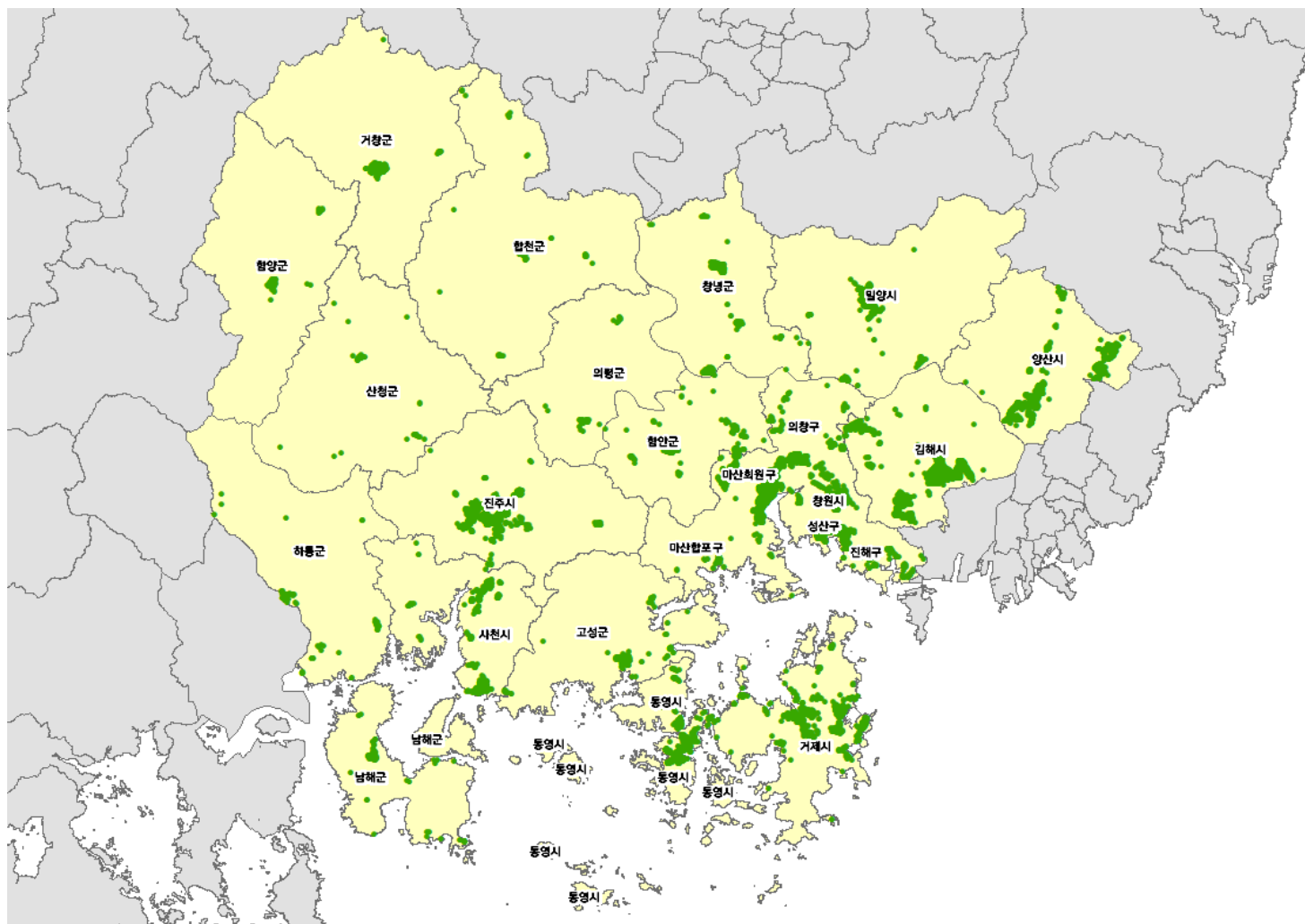
구 분		2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
총 주택		780,603	875,815	968,582	1,134,738	1,151,057	1,193,912	1,226,708	1,266,739
공동주택		362,744	470,828	579,849	702,234	716,528	757,402	790,193	83,1296
공동주택 비율	경상남도	46.47	53.76	59.87	61.89	62.25	63.44	64.42	65.62
	시 부	57.19	63.78	69.25	71.26	71.53	72.65	73.52	74.56
	군 부	10.57	14.45	19.36	21.48	22.04	22.46	23.07	23.57

구분	창원시	진주시	통영시	사천시	김해시	밀양시	거제시	양산시	의령군
총 주택	124,822	52,023	46,828	189,429	47,781	98,994	130,194	354,691	13,278
공동주택	80,909	31,741	25,258	160,244	19,199	74,817	114,234	272,581	1,887
비율	64.82	61.01	53.94	84.59	40.18	75.58	87.74	76.85	14.21

구분	함안군	창녕군	고성군	남해군	하동군	산청군	함양군	거창군	합천군
총 주택	28,069	27,994	23,925	22,676	20,359	16,781	18,633	26,961	23,301
공동주택	12,226	8,188	6,534	2,641	3,155	1,674	3,731	9,263	3,014
비율	43.56	29.25	27.31	11.65	15.50	9.98	20.02	34.36	12.94

## 경상남도 공동주택 분포현황

- 지역별로 살펴보면 창원, 양산, 김해, 거제 등 동부에 집중되어 있음



## 중앙정부 정책 검토

### ● 공정하고 투명한 시장질서 확립을 위해 정보공개 확대

- ✓ 청약 시 신청자의 주택 소유, 세대원 정보, 주택 정보 등을 사전 제공하여 청약 과정의 체계적 질서 확립
- ✓ 부동산 전자계약의 활성화로 표준화된 계약서로 거래가 이루어질 수 있도록 함
- ✓ 정비사업의 추진 시 입찰 제안, 조합비 관리, 주요정보 공시 등의 정보공개로 사업의 공공성 확보

### ● 고품질의 편안한 주거환경 조성을 위해 입주자의 권리 강화 방안 제시

- ✓ 공동주택 하자 저감을 위해 공동주택의 건설부터 보수까지 품질관리 및 절차 등을 공개
- ✓ 관리 투명성 제고를 위해 관리주체 선정 절차·내용 등을 입주민에게 의무 제공하도록 투명성 확보
- ✓ 공동주택 외부 회계감사인의 전문성 확보를 위해 회계감사에 필요한 최소한의 교육을 이수

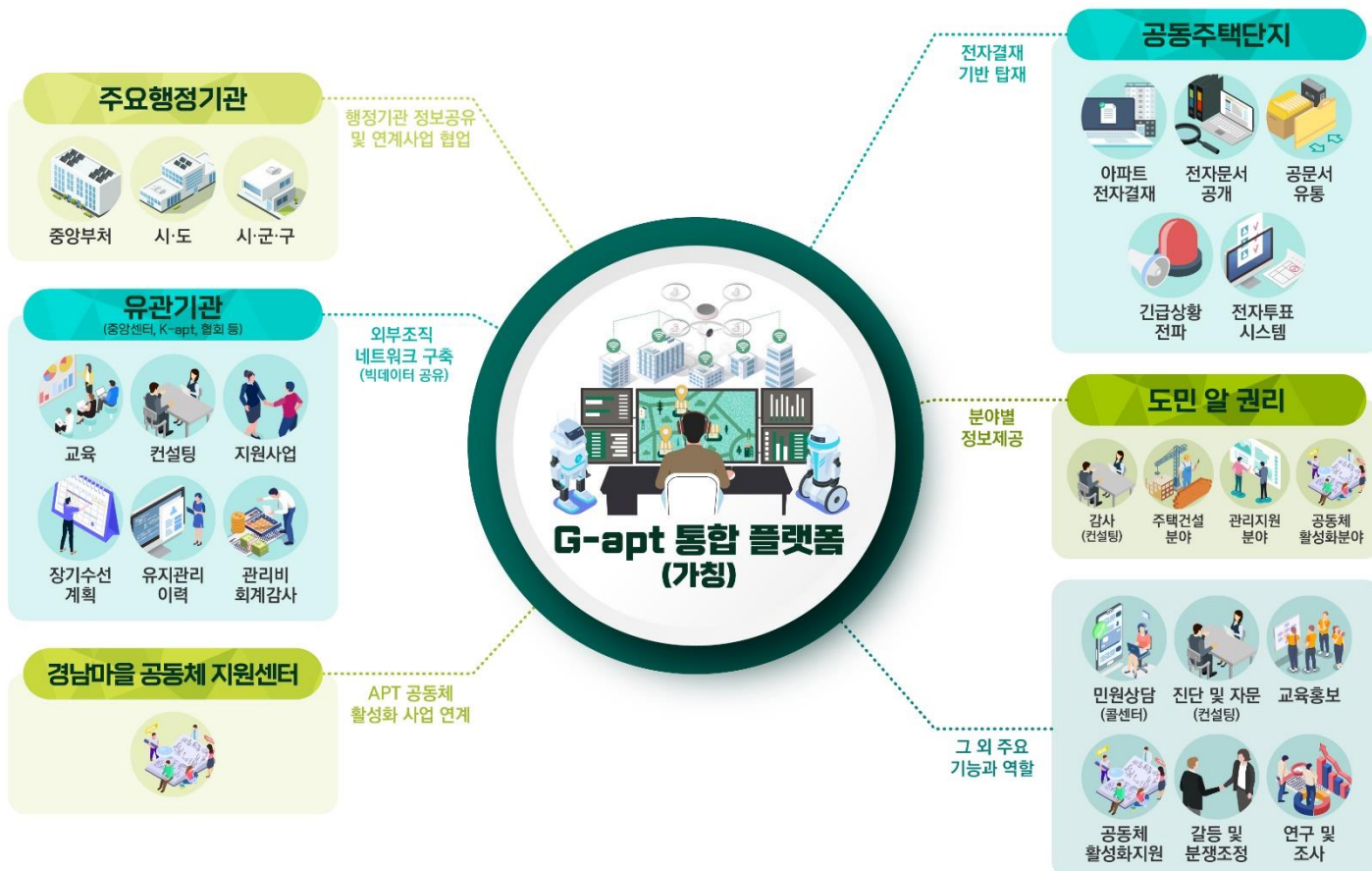
### ● 4차 산업혁명 시대에 적합한 미래형 주택 기술의 개발 및 실증 추진

- ✓ 주거데이터 수집·분석·활용하기 위한 주거 플랫폼 개발과 주거서비스 유지관리 기술개발

## 경상남도 정책 검토

● 통합플랫폼 효율적 운영을 위한 공동주택관리 지원기구(센터) 설치 또는 민간 위탁

- ✓ 통합플랫폼의 총괄적인 역할을 수행하기 위한 경남형 공동주택관리 지원센터 설치 또는 민간 위탁 필요
- ✓ 공동주택 자치역량 강화를 통한 주민자치 기반 도모 및 입주민 주거만족도 향상



## 공동주택 관리비 영향요인 분석

- 거주민이 한 달간 사용한 전기료, 상하수도료 등과 아파트의 유지·관리 필요 비용 세대에 부과
- 관리비 영향요인은 다르게 나타나지만 관리방법, 난방방식, 건물형태, 면적, 층수에 따라서 결정
  - ✓ 공동주택 관리비에는 일반적으로 인건비, 장·단기 하자보수, 입주민 사용료가 포함
  - ✓ 공동주택 단지별 요인들이 관리비 영향 분석을 정량적 분석기법(회귀분석)을 활용하여 영향요인 도출

## 공동주택 이해관계자 의견수렴

- 공동주택 공급·관리주체의 의견 수렴(간담회)을 통해 의견 청취
- 공동주택 입주(예정)자를 대상으로 설문조사 시행하여 공동주택관리 수요분석
  - ✓ 대상 : 경남도내 공동주택 입주(예정)자 (약 800명 대상)
  - ✓ 내용 : 기존 관리체계의 품질평가 및 불편사항, 공동주택관리 통합플랫폼 활용도 및 수요 등

## 공동주택관리 개선방안 도출

### ● 공동주택관리 개선방안 및 통합플랫폼 구축 계획 자문회의 개최

- ✓ 대상 : 지역내·외의 주택 및 부동산 전문가를 대상으로 자문회의 시행 (TF운영과 병행)
- ✓ 내용 : 기존 공동주택관리의 개선방안과 통합플랫폼에 포함되어야 할 서비스 등을 도출

### ● 유관기관 및 협업부서 담당자의 의견 수렴

- ✓ 대상 : 관련 분야 도민, 관계자 참석
- ✓ 내용 : 플랫폼 구축 방안 및 개선방안에 관한 의견 수렴 및 정밀 진단·분석

### ● 온라인 플랫폼을 통해 도민의 의견을 상시 수렴

- ✓ 대상 : 관련 분야 도민, 관계자 전반
- ✓ 내용 : 플랫폼 구축 방안 및 개선방안에 관한 의견 수렴 (SNS 등 설문조사와 병행)

## 공동주택관리 통합플랫폼 구축·운영 사례 분석

- 공공은 한국토지주택공사(중앙공동주택관리지원센터)와 서울시(S-APT)에서 운영 중임
  - ✓ 전자결재 시스템 및 전자정보공개시스템을 적용하여 정보 공개 및 의사소통 시스템 기능 제공
- 민간은 카카오 모빌(Movill), 하니소프트 아파트고(aptago) 등 운영 중
  - ✓ 공동체 활성화 플랫폼, 전자고지서 발급 및 간편 결제, 시설 관리, 분양 및 입주·퇴거 일정 관리 등 기능
- 경남형은 공공 플랫폼의 기능 외에 추가 서비스 제공 필요
  - ✓ 전자고지서 발급 및 간편결제 수단 이용, 커뮤니티 시설관리, 전자민원 창구 등의 편의기능 제공 필요
  - ✓ 아파트 분양 일정, 입주·퇴거 관리 등의 주거의 공급·수요 관리 전반의 서비스 제공

## 구축·운영 사례 분석

구분	중앙공동주택 관리지원센터	서울특별시 (S-apt)	카카오 모빌 (Movill)
			
공동주택 단지 정보	○	○	○
공동주택 관리비 정보	○	○	
입찰 및 계약 문서공개	○	○	○
공지사항 / 상황전파	○	○	○
공동주택관리 컨설팅	○		
공동체 활성화 플랫폼	○		○
전자투표	○		○
전자고지서/간편결제			○
커뮤니티시설 관리			○
전기간 일정 관리			○

## 세부 사례 : 서울시 공동주택관리 플랫폼 S-apt

- 입주민 중심의 공동주택 관리, 아파트 회계 투명성 제고와 아파트 비리 해소를 위해 플랫폼 구축
- 공동주택 통합정보 포털, 전용 전자결재 시스템, 지자체-아파트 문서유통 및 상황전파 시스템 등
  - ✓ 전자결재 시스템을 통해 결재 문서는 입주민 공개 (약 2주 소요)



### 아파트 전용 전자결재 솔루션

아파트전용 문서서식 60여종 제공  
 전자결재 문서작성 및 결재 승인/반려  
 아파트 현장에서의 실시간 현장점검 기능  
 사용자별 계정/권한 관리  
 문서 유형별 보관함 및 전용 결재선

### 대시민을 향한 정보공개 시스템

아파트의 결재완료 문서 자동 수집공개  
 문서공개정책에 따른 진열관리  
 문서 유형별/권한별 문서보관함 구성  
 원본문서 히스토리 관리 기능  
 모바일에서도 공개시스템 접속 및 열람

### 지자체 - 아파트 단지 간 소통 시스템

긴급상황 시 빠른 상황전파 메시지 발송  
 다수 아파트 단지로 공문 대량 발송  
 수신 및 발신 공문을 문서보관함으로 관리  
 상황전파 메시지 음성변환 서비스 제공  
 상황전파 시간 예약 및 스케줄 관리

## 경남형 공동주택관리 통합플랫폼 추진기반 마련

- 수요자 중심의 주거서비스 관점으로 거주민의 생활을 다각적으로 고도화 할 수 있는 플랫폼 구축
  - ✓ 주거선택이 단순 입지의 문제가 아닌, 주택의 질적 환경, 커뮤니티 등 주거서비스로 확장
- 주거복지·주거서비스, 실질적 주거복지 향상에 대한 다양한 의견이 오가는 환경 조성
  - ✓ 다양한 서비스를 제공을 위해 공공·민간 сек터 등의 상호협력이 요구

## 경남형 공동주택관리 통합플랫폼 운영

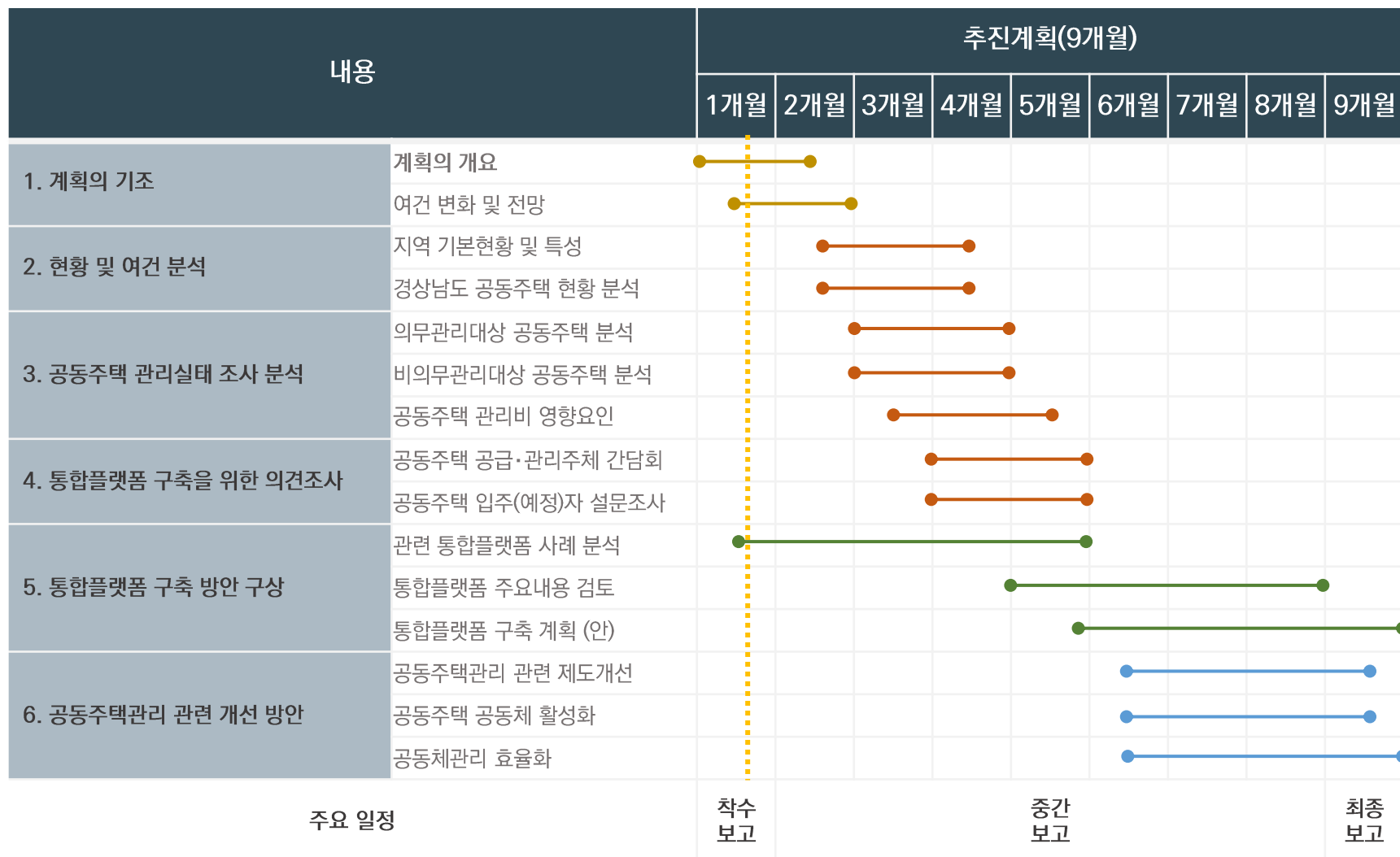
- 경남형 공동주택관리 통합플랫폼 구축 및 시범운영 (2022년)
- 보완을 통해 공동주택관리 통합플랫폼 지원시스템 본격 운영 (2023년)
- 공동주택관리지원센터와 함께 온-오프라인을 통한 쏘주기 공동주택관리 서비스 제공 (2023년)
  - ✓ 도와 시군, 민간전문가의 감사컨설팅으로 공정하고 투명한 공동주택관리 구현
  - ✓ 전문 기술자문단과 입주예정자 현장설명회 등을 실시하여 민원 사전예방 및 부실시공을 방지
  - ✓ 전자결재 및 전자투표제 기반(디지털 공동주택) 공동주택관리를 통해 공동주택관리의 투명성 실현
  - ✓ 아파트 공동체 활성화를 통한 분쟁·갈등 해소 지원

4

# 향후 추진계획

향후 추진일정  
요청사항

## 추진일정



### 통합플랫폼 구축 방안 마련을 위한 TF 운영

- 일정 : 월 1회 (대면 또는 서면 병행)
- 구성 : 건축주택과, 경남연구원, 대한주택관리사협회, LH, 주택관리공단, 민간전문가, 마을활동가 등
- 내용 : 경남형 공동주택관리 통합플랫폼 구축과 기존 공동주택관리 체계 개선을 위한 의견수렴

### 공동주택 이해관계자 의견수렴

- 일정 : 계약일로부터 5개월 이내, 발주처와 협의하여 진행
- 구성 : 간담회 및 설문조사, 기본구상, 사업 발굴 방향 등
- 내용 : 공동주택 공급·관리주체의 의견수렴을 위한 전문가 자문회의를 개최하여 관련의견 청취

### 공동주택 이해관계자 설문조사

- 일정 : 착수보고 및 중간보고 이후 진행
- 구성 : 여건 및 현황 분석 자료, 구조화된 설문조사지
- 내용 : 공동주택 입주(예정)자를 대상으로 설문조사 시행하여 공동주택관리 수요 및 의견 수렴

**감사합니다.**