연구보고서 2025-정책-02

서대문구형 아파트 협의회 설립 및 운영 모델 제안 연구용역

2025년 12월

미래주거문화연구소
The Future Residential Space Laboratory

제 출 문

서대문구의회 귀중

대표의원 강민하
간사의원 이진삼
참여의원 이용준, 홍정희, 박진우

본 보고서를 「서대문구형 아파트 협의회 설립 및 운영 모델 제안 연구용역」의 최종 보고서로 제출합니다.

2025년 12월

미래주거문화연구소

본 보고서의 내용은 연구용역 수행자의 의견으로 서대문구의회의 공식적 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임

최 타 관	박사	미래주거문화연구소 책임연구원

공동연구원

박 병 남	박사	대한주택관리사협회 서울시회장
하 문 숙	박사	미래주거문화연구소 연구원
박 정 아	박사	미래주거문화연구소 연구원
소 기 재	박사	미래주거문화연구소 연구원
이 덕 원	석사	대한주택관리사협회 실장

자문

강 은 택	박사	한국주택관리연구원 기조실장
이 승 재	전문위원	前 대한주택관리사협회 감사
김 혜 경	석사	미래주거문화연구소 연구원

[요약]

○ **공동주택은 우리나라 국민의 대표적 주거 형태로서 구조적 갈등을 내재한 복합 생활공간이다.** 우리나라 전체 인구의 약 75%가 공동주택에 거주하고 있으며, 이는 단순한 주거 공간을 넘어 국민의 생활양식을 반영하는 대표적 공간이자 개인 자산 축적의 주요 수단으로 기능하고 있다. 그러나 단독주택과 달리 정형화된 물리적 구조 안에서 다수가 공동생활을 영위함에 따라, 서로 다른 가치관과 생활 방식의 충돌로 인한 갈등과 분쟁이 빈번하게 발생하는 구조적 특성을 보인다.

○ **서대문구 공동주택은 지속적인 증가 추세에 있으며, 대규모 단지 확대는 갈등 심화 가능성을 내포하고 있다.** 서대문구의 공동주택 현황은 2025년 10월 20일 기준 129개 단지로 파악되며, 2025년 10월 기준 정비·재개발 사업 56건이 진행 중에 있어 공동주택의 수는 지속적으로 증가할 것이다. 이러한 추세는 향후 서대문구 내 공동주택 비중은 더욱 확대할 것으로 예상되며, 특히 대형화된 단지의 증가는 단지 내부뿐만 아니라 인접 지역과의 갈등을 유발하여 사회적 문제로 확대될 가능성이 크다.

○ **공동주택의 물리적 문제는 제도적 대응이 가능하나 인적 갈등은 구조적 한계를 지닌다.** 건축물과 시설 등 하드웨어적 문제는 법령과 제도를 통해 일정 수준 이상 관리·해결이 가능하나, 주민 간 심리적·의식적 갈등은 제도만으로 사전에 방지하거나 해결하는 데 한계가 있다. 주택관리 전문가인 주택관리사를 통한 관리 역시 행정·기술적 영역에 집중되어 있어, 정서적 갈등과 관계적 분쟁까지 포괄하기에는 구조적 제약을 안고 있다.

○ **복지국가는 국민의 인간다운 삶을 보장하기 위한 국가 운영의 기본 모델이다.** 복지국가는 시장에서 발생하는 불균형과 구조적 취약성을 완화하기 위해 국가가 국민의 기본적인 생활을 적극적으로 보장하는 체계를 의미하며, 물질적 급부와 제도적 지원이 결합된 정책 형태로 구현된다. 공동주택 현안 부분에서 지역간의 발전 불균형이나 지역주민의 불편 해소를 위한 입주자대표회의를 중심으로 하는 협의회의 활동 역시 복지국가 실현에 일조할 수 있는 한 형태가 될 것이다.

○ **공동주택 관리 영역에서도 공공성 강화를 위한 감사제도가 도입·운영되고 있다.**

○ **그러나 감사제도 집행 과정에서 지자체와 입주자 간 갈등이 발생하고 있다.** 특히 민원 대응이나 분쟁 해결 과정에서 감사 결과에 따라 행정처분이나 벌칙이 부과되는 경우,

입주자와 지자체 간의 충돌이 심화하는 양상으로 나타나고 있으며, 일부 사례는 행정소송으로까지 비화되고 있다. 이로 인해 감사제도의 본래 목적과 달리, 좋은 제도가 또 다른 갈등의 원인으로 작용하는 한계가 드러나고 있다. 때문에 개별 아파트를 대표하여 이러한 문제를 조율하고 보완할 수 있는 제도적 장치를 실행할 수 있는 지역 민간협의회가 필요하다.

○ **공동주택관리법령은 지속적인 개정을 통해 공공 개입이 제도화되어 왔다.** 2016년 8월 공동주택관리법 시행 이후 약 10년간 40회 이상의 법령 개정이 이루어졌으며, 광역지자체장이 수립·보급하는 서울시 공동주택관리규약준칙 역시 20회 이상 개정되어 현장의 변화에 대응해 왔다. 이는 공동주택이 단순한 사적 자치의 영역을 넘어, 지속적인 공공의 관리와 제도적 조율이 요구되는 공간임을 보여준다.

○ **공동주택은 구조적으로 공공 개입이 불가피한 주거 형태이다.** 공동주택에서 발생하는 각종 사건·사고, 민원, 분쟁 등은 입주자 자치만으로는 관리에 한계가 있으며, 공공성을 확보하기 위한 제도적 감독이 필수적이다. 특히 감사제도를 통한 질서 유지와 관리 투명성 확보는 공동주택의 지속가능성과 직결되는 핵심 요소라 할 수 있다.

○ **이를 종합하면, 공동주택 관리는 사적 자치를 기반으로 하되 공공과의 조화가 필수적이다.** 공동주택은 개별 소유자의 자산이 결합된 공동의 부동산 공간으로, 거주자 자율에 의한 유지·관리를 전제로 한다. 다만, 제도적 유인과 공공의 지원을 통해 자발적 참여를 유도함으로써 쾌적하고 안정적인 주거환경을 조성하는 관리체계가 요구된다.

○ **이러한 전제하에서 단위단지 중심의 문제해결 방식은 인접 지대 간 갈등 해결에 한계를 지닌다.** 공동주택 내부에는 입주자대표회의를 중심으로 한 자치적 의사결정 구조가 존재하나, 공동주택 단지 간, 공동주택과 단독주택 간, 공동주택과 일반 점포 간 갈등 등 공간적 경계를 넘는 문제는 개별 단지 차원의 해결 방식으로는 한계가 분명하다.

○ **궁극적으로는 면적 단위의 협의와 공공 지원이 결합된 새로운 거버넌스가 필요하다.** 입주자대표회의와 관리주체를 중심으로 한 단지별 점(點) 단위 문제해결 방식에서 벗어나, 인접 단지와 지역 전체를 포괄하는 협의체를 구성하여 공동의 현안을 논의하고 이견을 조율할 필요가 있다. 이를 위해 지자체의 제도적 지원과 행정적 조력이 결합된 협력적 관리 거버넌스 구축이 요구된다.

목 차

Ⅰ. 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적 ····· 1

1.1. 연구 배경 ····· 1

1.2. 주택관리사 단체 ····· 16

1.3. 전국 아파트 입주자대표회의 연합회 ····· 17

1.4. 연구의 목적 ····· 18

2. 연구방법 및 내용 ····· 19

2.1. 연구의 방법 ····· 19

2.2. 연구의 내용 ····· 21

2.3. 연구의 범위 ····· 22

Ⅱ. 선행연구 검토

1. 이론적 배경 ····· 23

1.1. 법제도 분석 ····· 23

1.2. 전국 아파트 입주자대표회의 연합회 고찰 ····· 36

2. 선행연구이론 고찰 ····· 42

2.1. 거버넌스의 이론적 배경 ····· 42

2.2. 거버넌스의 실체; 선행연구 사례 ····· 51

2.3. 협력적 거버넌스의 성공요인과 매커니즘 ····· 55

Ⅲ. 실증분석

1. 찾아가는 공동주택 간담회 실태분석(5회분) ····· 61

1.1. 간담회 참석현황 분석 ····· 61

1.2. 간담회 핵심내용 분석 ····· 63

1.3. 종합의견 ····· 64

2. 타 지자체 협의회 사례분석 ····· 65
2.1. 조례의 주요 내용 ····· 65
2.2. 조례의 의의 및 적용범위 ····· 65
2.3. 아파트 협의회에 대한 예산지원 근거 ····· 66
2.4. 공동주택 지원사업과의 연계성 ····· 66
2.5. 시사점 ····· 66

Ⅳ. 결론 및 정책적 제언

1. 본 연구의 주요 결론 ····· 67

2. 본 연구에서의 정책적 제언 ····· 69

첨부

1. 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례 개정안(案) ····· 80
2. 서대문구 공동주택 협의회 구성 및 운영에 관한 조례 제정안(案) ····· 89
3. 서대문구형 아파트 협의회 정관 제정안(案) ····· 98

표 목차 | Table Contents

(표 1) 관리주체의 유형 ····· 5
(표 2) 서대문구 인구 변화 ····· 10
(표 3) 전국&서울시 대비 서대문구 인구수 변화 현황 ····· 10
(표 4) 서울시 주택공급 현황 ····· 12
(표 5) 서대문구 행정동별 의무관리단지 분포 현황 ····· 13
(표 6) 서울시 의무관리단지 공동주택 현황 ····· 14
(표 7) 사단법인과 재단법인의 구분개요 ····· 30
(표 8) 전아연 운영프로세스 ····· 39
(표 9) 거버넌스 성공요인에 관한 선행연구 내용요약 ····· 58
(표 10) 간담회 참석자 현황 ····· 62
(표 11) 간담회 핵심내용 분석 ····· 62
(표 12) 서대문구 지역 선거구별 분석 ····· 72

그림 목차 | Figure Contents

(그림 1) 서대문구 2025년 현재 정비사업 현황 ····· 15
(그림 2) 전아연 조직도 ····· 18
(그림 3) 연구의 흐름 ····· 21
(그림 4) 전아연 운영방향 ····· 37
(그림 5) 거버넌스의 개념도 ····· 44
(그림 6) 협력적 거버넌스 성공요인(선행모형) ····· 60
(그림 7) 협의회 구성을 위한 간담회 참여분포 ····· 62
(그림 8) 서대문구 선거구를 준용한 지역협의회 분포도 ····· 73
(그림 9) 서대문구형 아파트 협의회 모델 모형도 ····· 75
(그림 10) 협의회 운영체계 ····· 76

Ⅰ. 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1.1. 연구 배경

1) 국가 등의 의무

○ 「공동주택관리법」 제3조는 공동주택 관리에 있어 국가와 지방자치단체의 책무를 명확히 규정하고 있다. 이에 따르면 국가 및 지방자치단체는 공동주택 관리 정책을 수립·시행함에 있어, 거주자가 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 영위할 수 있도록 하여야 하며, 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 해야 한다. 또한 공동주택 관리와 관련된 산업이 건전하게 발전할 수 있도록 정책적 고려가 이루어져야 한다.

○ 한편 「주거기본법」 제2조(주거권)에서는 국민이 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 누릴 권리를 가지며, 국가는 이를 보장할 책임이 있음을 명시하고 있다.

○ 국가가 주거정책을 수립함에 있어 고려하여야 할 기본원칙으로는 다음과 같은 아홉 가지가 제시된다. 첫째, 소득수준과 생애주기에 따라 맞춤형으로 주택을 공급하고 주거비를 지원하여야 하며, 둘째, 주거복지 수요가 높은 계층에게 임대주택을 우선적으로 공급하여야 한다. 셋째, 양질의 주택 건설을 촉진하고, 넷째, 주택공급이 체계적이고 효율적으로 이루어지도록 하여야 한다. 다섯째, 공급된 주택은 쾌적하고 안전하게 관리되어야 하며, 여섯째, 노후주거지 정비 등 주거환경 개선에도 노력을 기울여야 한다. 일곱째, 주거취약계층에 대한 정책적 배려를 강화하고, 여덟째, 인구구조 변화 등 사회적 변화에 선제적으로 대응할 수 있어야 한다. 아홉째, 주택시장의 기능이 정상화되도록 정책적으로 유도하는 것이 기본원칙으로 제시되고 있다.

○ 이러한 규정들은 국가 및 지방자치 단체가 공동주택 관리와 주거정책 전반에서 단순한 행정적 조력자에 그치지 않고, 적극적이고 책임 있는 주체로서 정책적 책무를 수행해야 함을 의미한다.

2) 입주자대표회의

○ 공동주택단지는 다양한 가치관과 생활양식을 지닌 입주자 등이 전유부분을 제외한 대부분의 시설을 공동으로 이용하며 생활하는 공간이다. 전유부분은 각 입주자가 개인 책임 하에 관리・유지하지만, 공용부분은 입주자 전체가 공동의 책임 의식을 가지고 유지・관리하여야 한다. 그러나 입주자 전원이 관리에 실질적으로 참여하는 것은 현실적으로 어렵기 때문에, 이를 대리할 수 있는 제도적 장치가 필요하다.

○ 이러한 배경하에서 「공동주택관리법」 제14조는 입주자등이 동별 대표자를 선출하여 공동체가 안정적이고 원만한 주거생활을 영위할 수 있도록 의사결정을 하며, 공용부분을 관리하는 입주자대표회의의 구성의무를 규정하고 있다. 구체적으로 입주자대표회의는 공동주택의 관리 전반에 관한 결정권, 의결권, 감독권을 가지며, 관리업무를 위임받은 관리주체를 관리・감독하는 법정 의결 및 감독기구로 기능한다.

○ 입주자대표회의는 일정 규모 이상의 공동주택에서 입주자등이 자치기구를 구성하여 동별 대표자를 통해 단지 내 공동문제를 해결하는 제도적[1] 틀로 작동한다. 또한 입주자대표회의는 공용부분의 하자보수 청구권을 포함하여 정원, 도로, 상하수도, 주차장, 놀이터, 냉난방시설, 승강기 등 단지 내 주요 기반시설의 유지 및 운영에 관한 사항을 결정할 수 있는 권한을 가진다.[2]

○ 의무관리대상 공동주택[3]을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 과반수 입주 시 입주자등에게 그 사실을 통지하고, 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다(공동주택관리법 제11조 제1항). 입주자등은 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성해야 한다(공동주택관리법 제11조 제2항).

○ 입주자대표회의는 4명 이상의 동별 대표자로 구성하며, 동별 대표자는 동별 세대수

---

1) 2014, 동국대학교, 나길수, 박사학위논문, 주민자치기구로서 입대의 발전방안에 관한연구 pp17.
2) 2021, 동아대학교대학원, 소기재, 박사학위논문, 공동주택 관리체계의 개선을 위한 법적 연구, pp26.
3) 공동주택관리법 제2조 제1항 제2호
"의무관리대상 공동주택"이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
가. 300세대 이상의 공동주택
나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구별로 선출한다. 선거구는 2개 동 이상을 묶어 설정하거나, 하나의 동을 통로나 층별로 구획하여 설정할 수 있다.(공동주택관리법 제14조 제1항).

○ 하나의 공동주택을 여러 공구로 나누어 순차적으로 건설하는 경우, 먼저 입주한 공구의 입주자등은 입주자대표회의를 구성할 수 있다. 그러나 이후 공구의 입주예정자 중 과반수가 입주한 경우에는 전체 단지를 대표하는 새로운 입주자대표회의를 다시 구성하여야 한다(공동주택관리법 제14조 제2항).

○ 입주자대표회의는 동별 대표자 중에서 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상의 임원을 선출한다. 회장은 입주자대표회의를 대표하고 그 회의의 의장이 되며, 입주자대표회의는 관리규약에서 정한 절차에 따라 회장이 소집한다.

○ 입주자대표회의 회의에 상정된 안건은 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며, 이때 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 기준으로 한다. 다만, 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 경우에는 해당 선출 인원을 구성원으로 본다.

○ 입주자대표회의는 관리규약, 관리비등, 시설 운영에 관한 사항 등을 의결한다. 입주자대표회의의 권한 행사는 결의를 통하여 이루어지며, 입주자대표회의 소집을 통지하는 경우에는 회의의 목적사항과 구성원이 안건을 알기에 충분할 정도로 구체적으로 기재해야 한다.

○ 판례는 “회의 소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효“라고 판시하고 있다.[4)]

○ 공동주택관리법상 하나의 단체인 입주자대표회의는 공법상 표현이고, 사법상으로는 관념적 단체인 관리단의 구체적 실현 형태이다. 따라서 공법상 공동주택의 관리권을 행사할 경우에는 입주자대표회의로서, 사법상 권한을 행사할 때는 관리단으로서 권한을 행사한다.[5)]

○ 입주자대표회의는 입주자단체의 집행기관, 대표기관이다. 즉, 공동주택에 있어서 입주자 전원으로 구성되는 입주자단체가 실질적으로 활동하지 않더라도 법적으로는

4) 2015, 한국토지법학회, 진상욱, 입대의 법적 지위-공동주택관리법 중심으로, 제31권 제2호.
5) 2016, 동국대학교, 이홍장, 박사학위논문, 공동주택관리법 상 입대의의 법적지위에 관한 연구.

입주자단체의 존재를 인정해야 한다. 이러한 입주자단체는 법인이 아닌 사단이고, 입주자대표회의는 입주자단체의 집행기관・대표기관에 불과하다(이덕승, 「재산법 연구」).

○ 공동주택관리법은 입주자대표회의를 자치의결기관으로 정의하면서도 다양한 집행사무를 규정하고 있다. 장기수선계획의 수립・검토・조정 및 주요시설 교체・보수・기록보관의무(공동주택관리법 제29조 제2항 및 제3항), 하자보수 등의 청구(공동주택관리법 제37조 제1항), 하자보수보증금의 예치 및 사용(공동주택관리법 제38조 제2항), 하자진단 및 감정의 의뢰(공동주택관리법 제48조 제1항), 관리사무소장의 업무에 대한 관여(공동주택관리법 제65조 제1항; 부당한 간섭배제에 대한 반대해석), 경비원에 대한 임금지급의무(공동주택관리법 제66조 제6항) 등 공동주택관리에 관한 집행사무의 이행을 규정한 것은 입주자대표회의 회장의 대표성을 의식한 것으로 해석된다. 따라서 입주자대표회의는 회장, 이사, 감사라는 조직을 갖춘 법인격 없는 사단으로서 공동주택 관리를 위한 입주자등의 대표기관이라 할 것이다.[6)]

3) 관리주체

○ 공동주택의 관리주체는 공동주택관리법에 따라 아파트와 같은 공동주택을 실제로 유지 관리하는 주체를 말한다. 입주자들의 주거생활 질서를 유지하고 건물을 안전하고 효율적으로 관리하는 중요한 역할을 담당한다.

○ 관리주체의 주요 업무는 공동주택관리법 제63조에 따라 다음과 같다. 공용부분의 유지보수 및 안전관리, 경비・청소・소독 및 쓰레기 수거, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부 대행, 장기수선충당금의 징수・적립 및 관리, 관리규약 및 입주자대표회의 의결사항의 집행 등의 업무에 관하여 선량한 관리자의 주의 의무를 다해 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리해야 하는 의무를 진다.

○ 관리주체는 공동주택관리법 제2조 제1항 제10호에 정의하고 있으며, 그 유형은 <표 1>과 같다.

6) 2016, 동국대학교, 이홍장, 박사학위논문, 공동주택관리법 상 입대의의 법적지위에 관한 연구.

<표 1> 관리주체의 유형[7)]

관리방식	관리주체	역할 및 설명
자치관리	자치관리기구의 대표자인 공동주택 관리사무소장	입주자등이 직접 관리기구를 구성하여 공동주택을 관리하는 경우, 기구를 총괄하는 관리사무소장이 관리주체가 됨
위탁관리	주택관리업자	입주자등이 관리방식을 결정하고 입주자대표회의가 주택관리전문회사에 관리를 위탁하는 경우 이 주택관리업자가 관리주체가 됨
초기관리	사업주체	공동주택 건설 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 일시적으로 관리의무를 부담
기타	임대사업자, 주택임대관리업자	임대주택(SH, LH주택)의 경우 임대사업자 등이 관리주체가 됨

4) 관계법령

○ [공동주택관리법]

• **제34조(소규모 공동주택의 안전관리)** 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

• **제85조(관리비용 등의 지원)** ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정 · 진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치 · 운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.

② 국가는 공동주택의 보수•층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다.

○ [서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례 개정안]

• 서대문구 의회는 2023년 1월 26일 ‘공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례 개정

7) 국가법령정보센터, 중앙공동주택관리지원센터, 공동주택관리법령 요약

안’ 을 제안하여 의결한바 있으며, 특히 제4조의 2를 신설하여 “소규모 공동주택의 안전관리” 에 관하여 명시하였다.

5) 서대문구 개요

○ **서대문구는 재개발·정비사업 확대로 주거구조가 아파트 중심으로 전환되고 있는 지역이다.** 전국 공동주택의 아파트 보급률은 65.3%(통계청, 2024 인구주택총조사 기준)를 상회하고 있으며, 서대문구의 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율은 37.5%로 현재는 타 자치구에 비해 낮은 수준에 해당한다. 그러나 지속적인 재개발 및 정비사업이 활발하게 추진되고 있어, 향후 서대문구의 주거구조 역시 아파트 중심으로 빠르게 재편될 것으로 추정된다.

○ **서대문구는 인구 규모 대비 노후 주거지가 많아 도시정비사업이 핵심 정책과제로 추진되고 있다.** 서대문구의 인구는 2023년 6월 30일 기준 30만 8,122명이며, 세대수는 147,226세대로 파악된다. 행정구역은 2020년 기준 14개 행정동(20개 법정동)으로 구성되어 있다. 구릉지가 많고 과거 개발이 미진했던 구도심 지역이 다수 분포하고 있어, 노후 주거환경 개선을 위한 재개발·재건축 등 도시정비사업이 도시 전반의 변화를 이끄는 주요 수단으로 작용하고 있다.

○ **재개발·재건축 활성화는 서대문구 도시 발전의 핵심 동력이다.** 노후주택 밀집지역이 많은 지역적 특성으로 인해 재개발 및 재건축 사업은 서대문구의 핵심 개발 동력으로 자리잡고 있으며, 민선 8기 출범 이후 정비사업 현장은 기존 38곳에서 56곳으로 크게 증가하였다.

○ **대규모 뉴타운 사업이 서대문구 주거환경 변화를 주도하고 있다.** 가재울뉴타운, 북아현뉴타운, 홍제촉진지구 등 대규모 뉴타운 사업이 상당 부분 완료되었거나 현재 진행 중에 있으며, 이들 사업은 서대문구의 주거환경과 도시 구조를 근본적으로 변화시키는 역할을 하고 있다.

○ **신속통합기획을 통해 구릉지 재개발의 한계를 극복하고 있다.** ‘서울의 마지막 달동네’ 로 불리는 개미마을 일대(문화타운 통합개발) 재개발 사례와 같이, 구릉지 특성과 사업성 부족 문제를 해결하기 위해 신속통합기획 방식의 정비사업이 적극 추진되고 있다.

○ **공공의 역할 강화를 통해 정비사업의 투명성과 신속성을 제고하고 있다.** 서대문구는 재개발·재건축 백서 발간, 정비사업 아카데미 운영 등을 통해 주민 이해도를 높이고, 투명하고 신속한 사업 추진을 위한 행정적 지원을 지속적으로 강화하고 있다.

○ **역세권 활성화 사업을 통해 주거·상업·문화 복합공간 조성을 추진하고 있다.** 홍제역 역세권 활성화 사업과 같이 대중교통 거점을 중심으로 주거, 상업, 문화 기능이 결합된 랜드마크 조성을 목표로 한 도시정비형 재개발사업이 추진되고 있다. 특히 홍제역 사업은 전국 최초로 지방자치단체인 서대문구청이 사업시행자로 직접 지정되어 사업 추진에 속도를 내고 있다는 점에서 의미가 크다.

○ **도심 인접 지역에서는 상업·업무 기능 강화를 위한 도시정비형 재개발이 병행되고 있다.** 신촌 지역 및 충정로 권역(마포로) 등 도심과 인접한 지역에서는 주거 기능뿐만 아니라 상업·업무 기능 강화를 목적으로 하는 도시정비형 재개발 사업도 함께 진행되고 있다.

○ **구릉지형 특성을 고려한 합리적 토지이용계획이 추진되고 있다.** 안산, 백련산 등 산지가 많은 지형적 특성을 반영하여, 재개발 시 합리적인 토지이용계획 수립과 용도지역 상향 등을 통해 사업성을 개선하려는 노력이 병행되고 있다.

○ **중장기 도시발전 전략을 통해 지속가능한 도시 미래를 설계하고 있다.** '2040 서대문구 도시발전기본계획'을 수립하여 향후 20년을 내다보는 도시 비전을 제시하고 있으며, 신촌·연희·가좌 지역 생활권 등 지역생활권 계획의 실행을 통해 구 단위의 지속가능한 발전을 추진하고 있다.

○ **풍부한 역사·문화·자연 자산은 서대문구의 중요한 지역 경쟁력이다.** 서대문구에는 사적 제32호 독립문을 비롯하여 서대문형무소역사관, 서대문독립공원, 독립관, 이진아 기념도서관 등이 위치해 있다. 또한 1970~80년대 젊음의 공간으로 상징되는 신촌과 연세대학교, 이화여자대학교 등 주요 대학이 입지해 있어 문화행정 측면에서도 강점으로 평가된다. 북아현동 일대에는 웨딩거리와 가구거리가 형성되어 있으며, 안산·백련산 등 자연경관과 안산 벚꽃길, 홍제천은 주민들의 주요 휴식공간으로 기능하고 있다. 아울러 지방자치단체가 최초로 설립한 종합자연사박물관인 서대문자연사박물관이 위치해 있다.[8)]

8) 김재현, 서울시 문화시설 분포의 공간적 형평성에 관한 연구, 서울대 대학원, 석사학위 논문, 2007.

○ **공동주택 공급 확대에 따라 양적 성장에서 질적 관리로 정책 과제가 전환되고 있다.** 공동주택의 지속적인 공급 확대는 주거환경 개선이라는 성과를 가져왔으나, 이제는 관리의 전문성과 주민 간 갈등 조정 등 질적 관리가 중요한 과제로 부각되고 있다. 이에 따라 공동체 활성화에 대한 요구 역시 점차 증가하고 있다.

○ **서대문구 입주민의 기대 수준 상승은 갈등 구조의 복잡화를 동반하고 있다.** 입주민의 삶의 질과 공동체에 대한 기대 수준이 높아지면서, 입주자 간 갈등과 분쟁 또한 보다 복합적인 양상을 띠고 있다. 이러한 문제에 대응하기 위한 제도적 기반으로 「공동주택관리법」이 2015년 8월 11일 제정되어 2016년 8월 12일부터 시행되었으며, 제정 이후 약 10년이 경과하면서 법적 안정성을 갖춰가고 있다.

○ **그럼에도 공동주택 현장에서는 다양한 주체 간 갈등이 지속되고 있다.** 입주자 간, 입주자와 관리주체 간, 입주자대표회의와 선거관리위원회 간 갈등이 여전히 빈발하고 있으며, 지자체 감사에 따른 과태료 부과 등으로 관리사무소의 업무가 법률적·사회적으로 부담이 되는 사례도 증가하고 있다.[9)]

○ **이러한 갈등은 공동주택관리 체계 전반의 신뢰 저하로 이어지고 있다.** 주요 주체 간 신뢰 상실은 공동주택관리 체계의 불안정성을 초래하고, 이는 곧 입주민 삶의 질 저하로 연결되는 구조적 문제로 나타나고 있다.

○ **공동체 참여 부족은 공동주택 갈등의 근본 원인으로 지적되고 있다.** 공동주택 내 갈등과 분쟁의 근본적 원인으로 입주민의 무관심과 공동체 참여 부족이 지적되고 있으며, 이에 따라 공동체 활성화의 필요성이 더욱 강조되고 있다. 실제로 「공동주택관리법」 제21조는 공동체 활동의 자율적 추진과 조직 구성, 필요한 경비 지원 등을 허용하고 있다.[10)]

○ **서대문구 조례는 공동체 활성화를 위한 제도적 지원 근거를 마련하고 있다.** 「서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례」를 통해 공동체 활성화 및 공동주택 관리에 필요한 비용 일부를 지원함으로써 쾌적한 주거환경 조성과 주민 화합을 도모하고자 하는 취지를 명시하고 있다.

○ **단지 관리규약 역시 공동체 활성화 활동을 제도적으로 뒷받침하고 있다.** 각 단지의

9) 한국아파트신문 https://www.hapt.co.kr
10) 법제처 국가법령정보센터 https://www.law.go.kr

관리규약에서는 입주자대표회의 또는 관리주체가 공동체 활성화 활동에 필요한 경비를 재활용 수입 등 부수적 수입에서 지원할 수 있도록 규정하고 있으며, 관리규약에 위배되지 않는 범위에서 입주자대표회의 의결을 통해 집행할 수 있도록 정하고 있다.

○ **그러나 단지 간 및 지역 차원의 갈등을 조정할 구심점은 여전히 부족한 실정이다.** 단일 공동주택 내에서는 공동체 활성화 사업과 주민 참여 확대를 통해 과거보다 개선된 공동체 문화가 형성되고 있으나, 공동주택과 공동주택 간, 공동주택과 일반 주거지역 간, 공동주택과 관공서 간 주거문화 향상과 관련된 문제를 종합적으로 조정·해결할 구심점이 부재한 상황에서 실질적인 해결에는 한계가 존재한다.

6) 서대문구 현황

① 서대문구의 인구 변화 현황

- 서대문구는 서울특별시 내에서도 역사와 문화적 특성을 지닌 지역으로, 최근 6~7년간 인구는 정체 이후 감소세로 전환된 것으로 나타났다. 인구는 2018년 323,080명에서 2019년 323,171명으로 소폭 증가하였으나, 2020년에는 322,952명으로 감소하였고, 2023년에는 320,629명으로 지속적인 감소 추세를 보였다. 이에 따라 2018년 대비 2023년까지 총 2,451명이 감소하였으며, 감소율은 약 0.76%에 해당한다.
- 전국 인구는 2021년 대비 2024년에 약 1.01% 감소한 반면, 같은 기간 서울특별시 인구는 약 2.07% 감소하여 전국 평균보다 더 큰 감소폭을 보였다. 서대문구 인구 변화 추이는 <표 2>과 같다.

<표 2> 서대문구 인구 변화

<표 3> 전국&서울시 대비 서대문구 인구수 변화 현황

<단위: 명>

구분	2021년도	2022년도	2023년도	2024년도	2021년대비 증감율(%)
전국	51,738,071	51,692,272	51,774,521	51,217,221	-1.01%
서울특별시	9,472,127	9,417,469	9,384,512	9,280,000	-2.07%
서대문구	**315,659**	**312,135**	**320,629**	**305,857**	**-3.20%**

출처: 통계청, 국가통계포털, 2024

② 서대문구 주택 종류별 현황 & 가구변화

- 서대문구의 총 주택 수는 2023년 기준 106,640동으로, 단독주택 2,577동, 다가구주택 7,882동, 영업겸용주택 1,729동, 아파트 59,417동, 연립주택 5,460동, 다세대주택 28,686동, 비주거용 건물 내 주택 889동으로 구성되어 있다.
- 이 중 아파트는 2019년 50,747동에서 2023년 59,417동으로 약 17% 이상 증가하여, 다른 주택 유형에 비해 가장 빠른 증가세를 보이고 있다. 이는 재개발·재건축 등

정비사업 추진에 따라 서대문구의 주거구조가 아파트 중심으로 재편되고 있음을 보여준다.

- 서대문구는 인구가 감소(<표 3>)하고 있음에도 불구하고 가구 수는 증가하는 추세를 보이고 있다. 이는 1인 가구와 분가 가구의 지속적인 증가에 기인한 것으로, 실제로 1인 가구는 2019년 46,449가구에서 2023년 56,170가구로 크게 증가하였다. 이러한 가구 분화 현상은 맞벌이 가구 증가, 자녀의 교육・취업・직장 이동, 유학, 가족 간 갈등 등 개인적 요인과 함께, 산업화와 도시화의 진전, 여성의 사회 진출 확대, 높은 교육 수준 등 구조적 요인이 복합적으로 작용한 결과로 분석된다.

③ 서대문구 공동주택의 특성

- 첫째, 서대문구의 의무관리대상 공동주택 단지 수와 세대 수는 서울특별시 25개 자치구 중 중・하위 수준에 해당한다. 그러나 재개발・재건축 등 도시정비사업이 지속적으로 추진되면서 공동주택 공급이 증가하고 있으며, 이에 따라 의무관리대상 공동주택 단지 수도 점차 확대되고 있는 추세이다(<표 4>).
- 그러나 소규모 공동주택의 경우 타 지방자치단체에 비해 비교적 많은 분포를 이루고 있는 반면에 소규모 공동주택 관리와 관련한 적극적인 지원정책이나 컨설팅, 지도점검 등이 활성화 되지 못한 것 또한 단점으로 꼽을 수 있다.

<표 4> 서울시 주택공급 현황(2023)

분류	2023								
	종류별 주택수								
	소계	단독주택				아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용건물내주택
	소계	소계	일반 단독주택	다가구 주택	영업겸용 주택	소계	소계	소계	소계
소계	3,155,331	291,582	59,966	180,233	51,383	1,886,515	111,038	838,895	27,301
종로구	47,025	11,620	6,095	3,931	1,594	16,300	5,544	12,695	866
중구	44,191	5,735	2,164	2,340	1,231	28,126	1,873	7,625	832
용산구	77,734	13,370	4,666	7,010	1,694	39,806	3,921	19,978	659
성동구	91,252	9,345	1,719	5,930	1,696	68,191	2,017	10,735	964
광진구	95,286	14,861	617	11,243	3,001	35,072	4,173	39,797	1,383
동대문구	110,169	16,085	3,988	9,333	2,764	71,810	3,301	17,465	1,508
중랑구	119,961	17,698	1,662	12,720	3,316	59,984	4,465	36,336	1,478
성북구	143,240	20,848	8,772	9,148	2,928	83,728	6,362	30,957	1,345
강북구	100,418	17,068	4,615	9,954	2,499	36,541	4,903	40,911	995
도봉구	109,465	8,290	1,251	5,410	1,629	65,690	4,250	30,536	699
노원구	192,926	6,356	2,034	3,175	1,147	167,100	3,530	15,272	668
은평구	165,462	14,350	3,960	7,818	2,572	72,002	5,826	72,085	1,199
서대문구	106,640	12,188	2,577	7,882	1,729	59,417	5,460	28,686	889
마포구	129,421	10,626	2,458	5,794	2,374	77,146	3,026	37,175	1,448
양천구	147,619	7,517	594	5,158	1,765	93,107	3,968	42,222	805
강서구	203,887	9,651	1,112	6,403	2,136	119,305	4,814	69,041	1,076
구로구	137,863	11,083	1,455	7,862	1,766	86,368	7,631	31,973	808
금천구	72,901	8,486	348	6,934	1,204	33,513	4,005	26,393	504
영등포구	114,173	13,593	1,778	9,510	2,305	80,513	1,760	17,198	1,109
동작구	122,058	13,829	2,356	9,325	2,148	67,675	5,061	34,474	1,019
관악구	130,244	20,630	3,297	13,935	3,398	57,467	6,196	44,071	1,880
서초구	136,528	5,161	800	3,344	1,017	96,291	5,301	28,630	1,145
강남구	184,608	6,161	743	4,055	1,363	138,025	5,645	33,229	1,548
송파구	221,082	7,621	435	5,298	1,888	135,448	4,754	71,827	1,432
강동구	151,178	9,410	470	6,721	2,219	97,890	3,252	39,584	1,042

출처: 통계청 주택총조사, 2024

• 둘째, 서대문구 의무관리 공동주택 단지 행정동별 분포현황은 <표 5>와 같으며, 전체적으로 평균 세대수는 672.40세대이며, 동별 평균 세대수는 77.7세대로 나타났다. 이는 의무관리대상 공동주택 중에서도 비교적 소규모 단지 비율이 높은 서대문구의 지역적 특성을 반영하는 수치로 볼 수 있다.

〈표 5〉 서대문구 행정동별 의무관리단지 분포현황

동	단지수	세대수	동	단지수	세대수
충현동	3	1664	남가좌동	10	11388
천연동	6	4292	북가좌동	8	5830
북아현동	3	3806	신촌동	1	855
연희동	6	2157	홍제동	18	10502
홍은동	16	7249			

- 셋째, 공동주택 단지 수는 지속적으로 증가하고 있는 반면, 서대문구 전체 인구는 감소 추세를 보이고 있으며, 가구 수는 분가 가구 증가 등의 영향으로 오히려 증가하고 있다. 이러한 변화는 1인 가구 증가, 고령화, 맞벌이 부부 및 청년 독립가구 확대 등 사회 구조적 변화에 기인한 것으로 분석된다.
- 넷째, 타 자치구와 마찬가지로 공동주택 단지 간 연계・협력이나 공동 현안을 논의할 수 있는 공식적인 창구가 부재한 실정이다. 현재는 입주자대표회의 또는 관리주체를 중심으로 단위 단지별 문제 해결에 집중하고 있으나, 주차 공간 부족, 통학로 안전, 조경・방음시설 설치, 기반시설 공유, 공사 피해 보상 등 인접 단지 간 협력이 필수적인 지역 현안이 점차 복합화되고 있다.
- 다섯째, 이러한 공동 현안에 효과적으로 대응하고 주민 참여를 기반으로 한 자율적 협력 구조를 구축하기 위해서는 단지 간 네트워크를 제도적으로 뒷받침할 수 있는 협의체 구성이 필요하다. 특히 도시 공간의 밀집도가 높은 서대문구의 특성상 개별 단지 차원에서 해결하기 어려운 과제가 다수 존재하며, 행정 주도 방식만으로는 한계가 있어 주민 중심의 협력 체계를 통한 접근이 요구된다. 이에 따라 단지 간 상호 신뢰와 소통을 가능하게 하는 공식적인 협의체 구축이 필요하다.
- 여섯째, 노원구 등 일부 지방자치단체는 이미 「아파트 협의회 구성 및 운영 조례」를 제정하여 권역별 협의회 운영, 공동 문화행사 개최, 분쟁 조정 활동, 공동주택 우수사례 발굴, 입주자대표회의 역량 강화 등 다양한 공동체 기반 정책을 추진하고 있으며, 가시적인 성과를 거두고 있다. 이에 서대문구 역시 지역 여건과 행정 특성에 부합하는 협의체 운영 모델 도입을 위한 사전 연구가 필요하며, 본 연구용역은 이를 통해 지속 가능한 공동주택 공동체 기반 마련을 목적으로 한다.

• 서울특별시 전체 의무관리대상 공동주택 단지 현황은 <표 6>에 제시된 바와 같다.

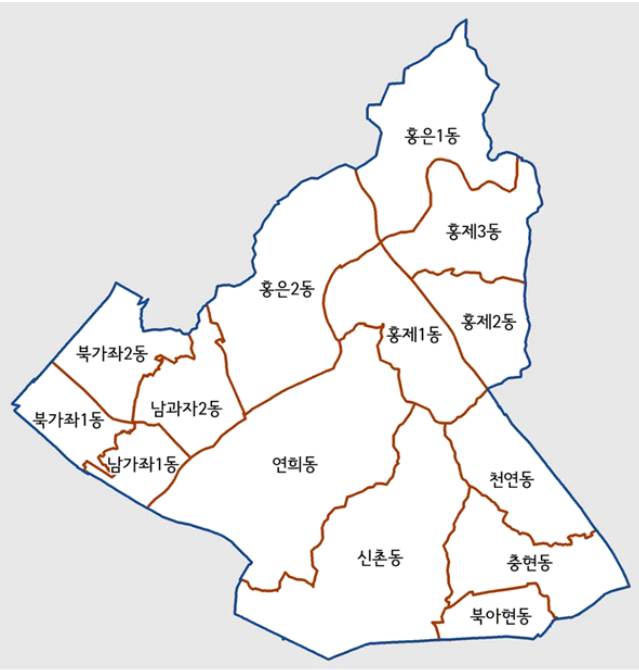
<표 6> 서울시 의무관리단지 공동주택 현황(2025.9.현재)

<단위 : 개, 동, 호>

순	구 분	단지 수	동 수	호 수	비 고
1	서울특별시	3,119	19,625	1,724,851	
2	강남구	209	1,519	131,232	
3	강동구	137	1,004	98,448	
4	강북구	52	397	34,272	
5	강서구	199	1,209	101,539	
6	관악구	86	512	49,288	
7	광진구	82	311	31,474	
8	구로구	164	909	76,562	
9	금천구	49	270	28,435	
10	노원구	219	1,500	162,009	
11	도봉구	115	672	62,773	
12	동대문구	120	724	67,373	
13	동작구	129	768	63,722	
14	마포구	136	817	68,094	
15	**서대문구**	**90**	**644**	**51,840**	
16	서초구	166	921	82,301	
17	성동구	121	763	66,627	
18	성북구	136	1,057	84,047	
19	송파구	164	1,500	127,077	
20	양천구	139	1,022	80,133	
21	영등포구	177	780	73,192	
22	용산구	82	409	33,202	
23	은평구	147	959	62,215	
24	종로구	35	165	12,180	
25	중구	45	211	23,718	
26	중랑구	120	582	53,098	

출처: 공동주택관리정보시스템(k-apt)

④ 서대문구 주택 재개발·재건축 현황과 추후 과제



서대문구 정비사업현황		
재개발	주택정비형	6
	도시정비형	12
	시장정비형	1
재건축사업		9
가로주택정비		5
지역주택		2
후보지정비사업		21
계		56

(2025. 10. 15. 기준)

<그림 1> 서대문구 2025년 현재 정비사업 현황

- 서대문구의 2025년 10월 기준 주택 재건축·재개발 사업 현황은 <그림 1>에서 보는 바와 같이 약 56개 단지가 진행 중인 것으로 나타났다.
- 향후 수년 내 재건축·재개발 사업이 본격화될 경우, 서대문구에는 약 250개 이상의 공동주택 단지가 조성될 것으로 예상되며, 이에 따라 구민의 약 60% 이상이 공동주택에 거주하게 될 것으로 전망된다.
- 현재 서대문구에는 약 70여 개 이상의 의무관리대상 공동주택 단지와 다수의 소규모 공동주택이 존재하며, 이와 관련된 다양한 민원이 지속적으로 발생하고 있다. 향후 공동주택 단지 수가 증가함에 따라 민원과 갈등 또한 더욱 증가할 것으로 예상된다.
- 단지 내부에서 발생하는 대내적인 문제는 개별 단지의 입주자대표회의와 관리주체를 통해 일정 부분 해결이 가능하나, 단지 간 갈등이나 행정기관·외부 주체와 관련된 대외적인 문제는 개별 단지 차원의 대응만으로는 한계가 있다.
- 이러한 대외적 현안에 대해 구민으로서의 권리를 효과적으로 행사하고 공동의 이익을 도모하기 위해서는 단지 간 연대를 기반으로 한 조직적 대응이 필요하다. 이에

따라 우선 의무관리대상 공동주택을 대상으로 하는 「서대문구형 아파트 협의회」를 구성하여, 단일한 협의 창구를 통해 소통과 논의를 거쳐 지역 공동 현안을 체계적이고 일관되게 해결할 필요가 있다.

1.2 주택관리사 단체

현재 입주자 단체로는 전국 아파트입주자대표회의 연합회와 노원구에서 운영 중인 노원구 아파트 협의회 정도가 언론 등을 통해 소개되고 있다. 지역 단위에서는 (사)전국아파트입주자대표회의 연합회의 시・군・구 지부 형태로 활동이 이루어지고 있으나, 관계 법령에 근거하여 구성된 주택관리사 단체는 조직성과 전문성을 갖춘 대표적인 공동주택 관리주체로 평가할 수 있다. 주택관리사 단체는 공동주택 관리 정책에 대한 개선 제안, 제도 보완, 입주민의 쾌적한 주거문화 조성을 위한 지속적인 전문성 강화 활동을 수행하고 있어, 서대문구형 협의체 구상을 위한 비교・분석 및 벤치마킹 대상으로서 연구 가치가 충분하다고 판단된다.

- 1983년 9월, 당시 LH공사의 전신인 대한주택공사는 급증하는 공동주택을 보다 전문적으로 관리하기 위해 공동주택 전문관리인 양성 방안을 모색하고자 서울대학교 행정대학원 부설 행정조사연구소에 「공동주택관리사 양성 및 제도화에 관한 연구」를 의뢰하였다.
- 해당 연구 결과를 바탕으로 중앙정부는 주택관리 전문인력의 법적 근거 마련을 추진하였으며, 1987년 12월 4일 「주택건설촉진법」 개정을 통해 제39조의4(주택관리사 등의 자격시험)를 신설하여 주택관리사 제도를 국가자격으로 본격 도입하였다.
- 이는 1960년대부터 1970년대 초반에 건설된 다수의 공동주택이 사실상 관리 부재 상태로 방치되며 노후화와 슬럼화가 진행된 문제를 개선하고, 건축물의 장기적 보존과 안전 확보를 위해 전문 관리주체와 관리인력의 체계적 양성이 필요하다는 정책적 인식에 따른 것이다.[11)]
- 이후 1990년 4월 28일 제1회 주택관리사(보) 시험이 시행되어 2,348명의 합격자가 배출되었으며, 초기에는 2년 주기로 시험이 시행되다가 2007년부터는 매년 시험이 실시되고 있다. 2024년 4월 기준 누적 합격자는 약 6만 5천 명에 이른다.
- 주택관리사는 국가 전문자격으로서 공동주택의 공용부분 및 입주자 공동소유 부대・복리시설의 유지관리와 안전관리를 담당하며, 쾌적한 주거환경 조성, 공동주택

11) 김해동, 공동주택관리사 양성 및 제도화에 관한 연구, 서울대학교행정대학원 부설 연구소, 1983.

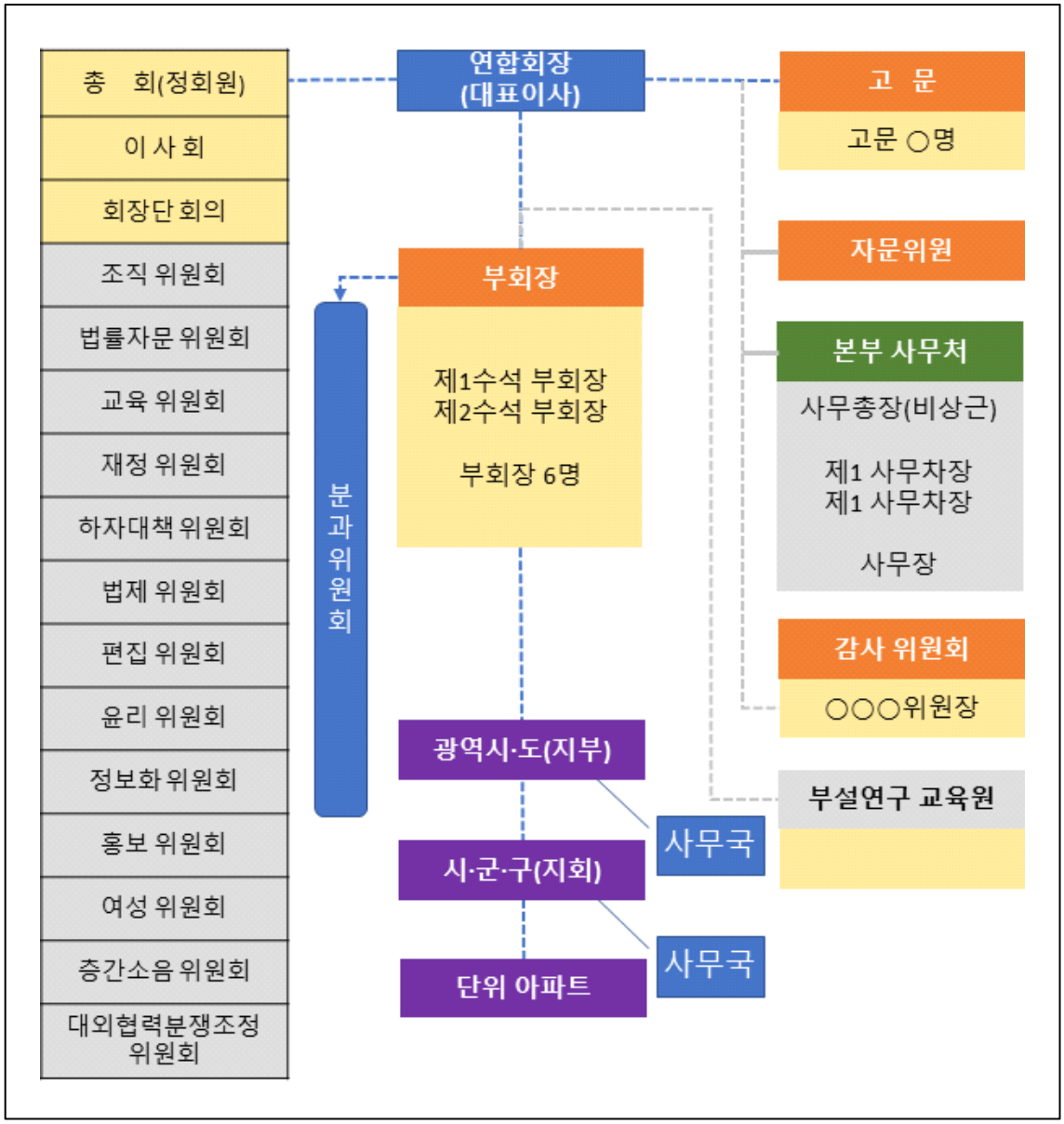
수명 연장, 관리비의 효율적 운영을 통해 입주자의 재산권 보호와 사회·경제적 가치 창출에 기여하는 역할을 수행하고 있다.

1.3 전국 아파트 입주자대표회의 연합회

전국 아파트입주자대표회의연합회는 전국 각 아파트 단지의 입주자대표들이 참여하여 관리의 전문성을 높이고 입주민의 권익을 보호하며, 공동주택 제도의 발전을 도모하기 위해 구성된 단체이다. 조직도(<그림 2>)를 보면 방대한 구조를 갖추고 있으며 전국적인 지부조직은 활용만 잘하면 엄청난 조직이 될 소지를 지니고 있다.

궁극적으로는 주택관리사 단체와 더불어 중앙정부를 상대로 입주민의 입장에서 제도 개선과 정책 변화를 요구하기 위한 조직으로 볼 수 있다. 현재 제도적으로 완성된 협의체라고 단정하기는 어렵지만, 서대문구형 아파트 협의체 구성을 위한 기초 모델로서 연구·분석할 필요성이 있다.

- 연합회는 아파트 입주자들의 자주적이고 민주적인 결집을 통해 관리기법 공유와 정보 교환을 활성화하고, 이를 통해 관리 역량을 강화함으로써 새로운 아파트 문화를 정착시키고 입주자 권익 보호와 국가 발전에 기여함을 목적으로 한다.
- 조직 구조는 일정 수 이상의 아파트 단지가 모이면 지회를 구성하고, 광역시·도 단위 지회가 모여 지부를 형성하는 방식으로 운영되며, 국내 유일의 전국 규모 아파트 입주자대표 조직으로 알려져 있다.
- 공동주택 관리 전문성 강화, 입주민 대상 워크숍 및 세미나 개최, 공동주택 관련 법령 개정 및 판례 공유 등 다양한 활동을 통해 입주민 권익 향상과 공동주택 관리의 선진화를 목표로 하고 있다.



〈그림 2〉 전아연 조직도

1.4. 연구의 목적

○ 본 연구의 목적은 서대문구 실정에 맞는 공동주택 협의회 설립・운영 모델을 개발하고, 이를 제도화할 수 있도록 조례(안)을 포함한 정책 기반을 마련하는 데 있다.

○ 세부적인 목표로는 먼저 타 지방자치단체의 운영 사례 비교분석을 통해 모범모델을 발굴하는데 있으며, 둘째, 서대문구 공동주택 현황과 주민 수요에 맞는 협의회 운영 체계 설계, 셋째, 협의회 구성·운영·지원에 대한 제도적 장치 마련 및 조례 재·개정안

초안을 제시하고, 넷째, 단지간 상생과 행정협력의 기반을 조성하는데 있다.

○ 기대효과로는 첫째, 개별 단지 단위로 파편화 된 공동주택 문제해결 체계를 넘어서 권역간 상생과 연대의 기반마련, 둘째, 주민 자율성과 행정의 거버넌스를 결합한 지역형 협력모델로서 서대문구 공동체 정책의 질적 향상, 셋째, 향후 공동주택 지원사업의 효율적 연계 및 문화·복지·환경 등 생활기반 정책 통합 운영 가능성 확대, 넷째, 서대문구의 공동주택 조례 및 정책 개선 실효성 제고를 위한 핵심 자료로 활용코자 한다.

2. 연구방법 및 내용

2.1. 연구의 방법

1) 연구 방법

본 연구는 서대문구 관내 공동주택 관리의 현황과 과제를 다각도로 진단하고, 단지별 의사결정기구인 입주자대표회의 간 소통과 논의의 장을 마련함으로써 구청 정책 전달의 매개체이자 공동 현안에 대한 개선 방향을 도출할 수 있는 협의체 구성・운영의 기초를 마련하는 데 목적을 두고 있다. 이를 위해 다음과 같은 조사 및 분석 방법을 활용하였다.

① 문헌조사 및 제도분석

- 공동주택 관리와 관련된 법령, 제도, 조례 등을 조사・검토하여 자치적 관리규약의 존중과 입주자등의 의사에 따른 의사결정 구조가 적절히 작동하고 있는지를 분석하였다. 특히 강행규정 위주의 법규 준수를 과도하게 요구하거나, 사실과 다르게 안내됨으로써 주거문화 향상에 저해 요인으로 작용하는 사례가 있는지 여부를 중심으로 검토하였다. 아울러 기존 협의체의 운영지침, 정관 등 제도적・법적 자료를 종합적으로 분석하여, 지방자치단체 차원에서 추진 가능한 최소한의 제도 개선 방안을 도출하였다.

② 타 지방자치단체 사례 조사

공동주택의 주요 의결기구인 입주자대표회의를 중심으로, 구조적・법적 문제점, 입

주자대표회의 내부 갈등, 입주자대표회의와 구청 간 갈등, 단지 간 분쟁 등 다양한 유형의 문제 해결 과정에서 중간 가교 역할 주체의 필요성을 분석하였다. 이를 위해 수도권 및 전국적 조직을 갖춘 연합회 사례를 수집하고, 협의체의 운영 구조와 기능, 활동 내용을 비교·분석하였다.

③ 전문가 자문

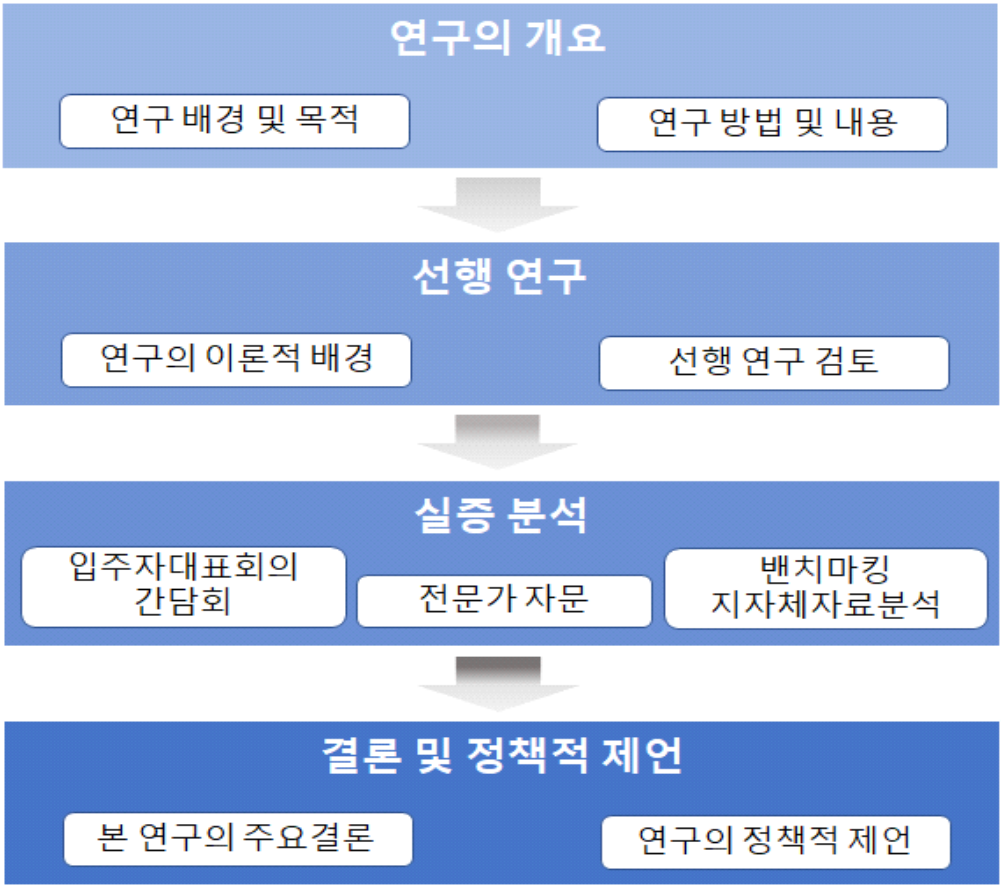
공동주택 관리 분야 전문가의 자문을 통해 연구 내용의 전문성과 타당성을 보완하고, 이를 바탕으로 협의체 운영에 필요한 관련 규정 신설 또는 조례 제정 등 제도적 방안에 대한 실질적인 대안을 도출하고자 하였다.

2) 연구의 흐름

본 연구의 전체적인 진행 흐름은 <그림 3>과 같으며, 먼저 제2장에서는 연구의 이론적 배경을 고찰하고, 공동주택에서 발생하는 다양한 문제 유형과 이에 관한 선행연구를 검토하였다. 아울러 지방자치단체의 공동주택 감사 관련 규정과 조례 등을 분석함으로써 연구의 문제의식과 분석 틀을 설정하였다.

제3장에서는 서대문구 관내 공동주택의 주요 의사결정 주체인 입주자대표회의를 대상으로 간담회를 개최하여 다자간 토론을 실시하고, 공동주택 관리 현안과 서대문구형 아파트 협의회 구성을 위한 의견을 수렴하였다. 또한 서대문구청에서 시행 중인 공동주택 감사 자료를 정성적 분석과 정량적 분석을 병행하고, 이와 관련하여 감사결과의 집행에 앞서 협의회와의 조율은 공동주택 관리에서의 긍정적인 결과를 초래할 수 있다는 상관관계를 제시하고자 한다.

마지막으로 제4장에서는 앞선 분석 결과를 종합하여, 서대문구의회와 서대문구청의 공동주택 감독 행정, 단지별 대표기구인 입주자대표회의, 그리고 지역 단위의 공동 현안 문제 해결을 위한 적절한 정책적 대안을 제시하였다. 특히 입주자대표회의와 행정기관 간의 가교 역할을 수행할 수 있는 협의회 설립의 필요성을 제안하고자 하였다.



<그림 3> 연구의 흐름

2.2. 연구의 내용

본 연구는 서대문구 공동주택 관리 과정에서 발생하는 시설물 수선·유지 활동상의 문제를 비롯하여, 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 공동주택의 주요 의사결정 주체인 입주자대표회의와 감독기관인 구청 간의 관계, 그리고 지역 내 공동주택 간 경계(담장)를 바탕으로 발생하는 각종 갈등과 분쟁의 해결방향을 모색하고자 한다.

아울러 단지 내 통과도로 등 공동시설 유지·관리의 책임 소재 문제를 포함하여, 공동주택 관리와 관련된 구조적 한계를 진단하고, 이를 해결하기 위한 제도적 개선 방향을 도출하는 것을 연구의 핵심 목표로 한다. 주요 연구 내용은 다음과 같다.

1) 입주자대표회의 연합회 및 타 지자체 협의회 사례 조사·분석

타 지방자치단체의 운영 사례를 비교·분석하여 서대문구에 적용 가능한 협의체 모

델을 도출하고자 한다. 다만, ‘아파트 협의회’라는 명칭으로 본 연구 목적에 부합하는 충분한 사례 자료를 확보하는 데 한계가 있어, 현존하는 전국 아파트입주자대표회의연합회와 노원구 아파트 협의회를 주요 분석 대상으로 선정하였다. 이들 단체의 운영 구조와 활동 내용을 분석한 후, 서대문구 실정에 적합한 요소를 선별·적용하여 가장 현실적인 모범 모델을 제시하고자 한다.

2) 관계법령 및 서대문구 공동주택 관련 조례 분석과 제도 개선 방향 도출

「공동주택관리법」 및 그 시행령·시행규칙, 그리고 서대문구 공동주택 관련 조례를 비교·분석하여 현행 제도의 운영상 문제점을 진단한다. 이를 바탕으로 서대문구의 지역적 특성과 공동주택 협의체의 구성·운영 및 지원에 필요한 제도적 장치를 반영한 법·제도적 보완 방안을 제안하고자 한다.

2.3. 연구의 범위

공동주택 관리 현장은 법령에 규정된 절차와 실제 운영 간의 괴리가 지속적으로 제기되는 영역이다. 입주자대표회의 구성과 운영, 선거관리위원회 기능, 공동체 활성화 조직의 실효성, 관리주체와 입주민 간 갈등 구조 등은 입주자, 관리주체, 지방자치단체 간의 복합적인 상호작용 속에서 형성되므로 단순한 행정 지침만으로는 해결에 한계가 있다.

본 연구는 이러한 제도와 현장의 간극에 주목하여 다음의 세부 영역을 연구 범위로 설정한다.

1) 타 지자체 사례 조사 및 분석

- 아파트 협의회 설립 목적과 도입 배경
- 조직 구조 및 운영 방식(의사결정 체계, 참여 주체, 권한 배분 등)
- 주요 활동 사례(문화행사, 정책 제안, 공동사업 등)
- 조례 제정 여부 및 행정 지원 체계(예산, 인력, 홍보 등)

2) 서대문구 공동주택 현황 및 수요 조사

- 공동주택 단지 현황(규모, 위치, 노후도, 관리 형태 등)
- 단지 간 공동 현안 분석(기존 간담회 결과, 민원 자료 등 활용)

• 필요 시 협의체 구성 필요성 등에 대한 입주민 대상 의견 조사

3) 서대문구형 협의회 모델 설계

• 협의회 구성 기준 및 권역 분류 방식(지리적, 행정적, 문제 유형 등)
• 참여 단위 설정 및 대표성 확보 방안
• 정기 운영 방식, 회의체 구성, 의결 구조 설계
• 주민 참여 연계 방안 및 입주자대표회의와의 역할 분담
• 지방자치단체 업무와 협의회 업무 간 기능 구분

4) 지원 방안 및 조례(안) 초안 제시

• 행정적·재정적 지원 구조(공무원 협력 체계, 사업 예산 등)
• 협의회 연계 사업 제안(공동 행사, 정보 공유 플랫폼 등)
• 협의회 구성·운영·지원에 관한 조례(안) 초안 작성
• 조례 시행을 위한 세부 운영 매뉴얼 및 단계별 추진 로드맵 제안

Ⅱ. 선행연구 검토

본 연구에서는 선행연구의 이론적 배경을 크게 세 가지 측면에서 검토한다. 첫째, 공동주택 관리와 관련한 법정 단체인 주택관리사 단체 및 아파트 단지 내에서 활동이 가능한 의결기구(입주자대표회의), 선거기구(선거관리위원회), 분쟁조정기구(층간소음관리위원회)에 관한 내용을 살펴보고, 둘째, 전국 아파트입주자대표회의 연합회 관련 사항을 검토하며, 셋째, 노원구 입주자대표회의 협의회에 관한 사항을 분석·고찰하여 서대문구형 입주자대표회의 협의회 구성을 위한 기초자료를 제공하고자 한다.

1. 이론적 배경

1.1. 법 제도 분석

1) 공동주택관리법 근거 단체의 설립

① 주택관리사 단체

○ 현행 「공동주택관리법」상 법률에 근거하여 단체를 구성할 수 있도록 명시된 경우는 주택관리사 단체가 유일하다.

○ 「공동주택관리법」 제9장 제81조는 주택관리사 협회의 설립에 관하여 규정하고 있으며, 제82조에서는 해당 협회가 공제사업을 통해 관리사무소장의 손해배상책임과 공동주택에서 발생하는 인적·물적 사고, 그 밖에 공동주택 관리업무와 관련된 종사자 및 사업자의 손해배상책임을 보장하기 위한 사업을 수행할 수 있도록 규정하고 있다.[12)]

② 입주자대표회의

○ 입주자대표회의는 공동주택의 입주자·사용자를 대표하여 공동주택 관리에 관한 주요 사항을 결정하는 자치적 의결기구이다.

○ **구성·규모**

- 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에서 선출된 동별 대표자로 구성되며, 최소 구성 인원은 4명 이상이다.
- 공동주택관리법 시행령 제12조에서 임원은 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상으로 구성하도록 명시하고 있으며, 그 세부 사항은 관리규약으로 정한다.
- 관리규약으로 정한 구성원 정수의 3분의 2 이상이 선출된 경우, 그 선출된 인원을 입주자대표회의의 구성원으로 본다.

○ **구성 절차**

- 입주자대표회의 구성에 앞서 선거관리위원회를 구성하고 선거관리규정을 마련하며, 입주자명부 정리 등 사전 절차를 이행하여야 한다.
- 동별 대표자 선출은 임기 만료 60일 전 선출공고를 시작으로 선거인명부 열람, 후보자 등록, 기호 추첨, 결격사유 심사 절차를 거쳐 진행된다.
- 투표 기간·일시·방법을 공고하고, 투표소 및 개표소를 설치한 후 투·개표 상황 기록 작성과 개표 결과 공고를 실시한다.
- 동별 대표자는 선거구별 1인을 보통·평등·직접·비밀선거로 선출한다.
- 임원(회장·감사)은 선출된 동별 대표자 중 지원자에 한하여 입주자등의 직접선거

12) 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr/main.html)

로 선출한다. 다만, 500세대 미만인 경우에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 간선제를 실시할 수 있다.

- 임원 중 이사는 간선제로 선출하며, 선출과 관련한 업무는 선거관리위원회가 주관한다.

○ 신고・운영

- 회장은 입주자대표회의 구성 또는 변경일로부터 30일 이내에 관할 행정기관에 신고서를 제출하여야 하며, 행정기관은 7일 이내에 수리 여부를 통지한다.
- 신고를 이행하지 않은 경우 500만 원 이하의 과태료가 부과된다.
- 구성・변경 신고 시에는 신고서와 함께 임원 및 동별 대표자의 인적 사항과 선출을 증명하는 서류를 제출하여야 한다.
- 수익사업을 수행하는 경우에는 사업자등록 또는 고유번호증 발급이 필요하다.
- 입주자대표회의 명의의 통장은 회장과 관리사무소장이 직접 금융기관을 방문하여 개설한다.
- 회장은 관리규약에 따라 회의를 소집하며, 일정 요건 충족 시(구성원 3분의 1 이상 청구, 입주자등 10분의 1 이상 요청 등) 14일 이내에 회의를 소집하여야 한다.
- 회장이 회의를 소집하지 않으면 이사가 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.
- 의결은 구성원 과반수의 찬성으로 하되, 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니 된다.
- 회의는 실시간 중계 또는 녹화・녹음 방식으로 공개 또는 방청을 허용할 수 있다.

○ 권한・의결

- 관리규약 개정안 제안, 위임 사항에 대한 규정 제・개정・폐지, 관리방법 제안, 사업계획 및 예산 승인・변경 승인
- 공용시설물 이용료 부과 기준 결정, 회계감사 요구 및 감사보고서 승인, 관리비 결산 승인
- 단지 내 주요 시설(전기・도로・상하수도・주차장・가스・냉난방・승강기 등)의 유지・운영 기준 결정
- 자치관리 시 관리기구 직원의 임면, 장기수선계획에 따른 공용부분 보수・교체・개량
- 공용부분 행위허가・신고 제안, 담보책임 종료 확인, 주민공동시설 위탁 운영 제안 및 인근 단지 공동 이용 제안

- 장기수선계획 및 안전관리계획 수립·조정(비용 수반 시), 이해 충돌 사항 조정, 공동체 생활 활성화 및 질서 유지
- 관리주체의 회계 및 관리업무 전반에 대한 감사 수행

○ **법적 성격·근거**

- 법적 근거: 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제8호, 제14조
- 법적 성격: 민법상 비법인사단

③ 선거관리위원회

○ 공동주택관리법 제15조 및 영 제15조에 근거하여 선거관리위원회는 공동주택의 선거 및 입주자등의 의사결정 절차를 공정하고 투명하게 관리하기 위한 기구로서, 관리규약에 정한 정수에 따라 구성한다. 위원은 입주자·사용자 중에서 모집·위촉하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다.

○ **구성·규모**

- 500세대 이상 공동주택: 5명 이상 9명 이하
- 500세대 미만 공동주택: 3명 이상 9명 이하
- 구성·운영·업무·경비 부담, 위원의 선임·해임 등은 관리규약으로 정함

○ **선출 절차**

- 입주자·사용자 중에서 공개 모집을 원칙으로 하며, 신청자가 정원을 초과할 경우 추첨으로 선임
- 위원장을 포함한 위원은 입주자·사용자 중에서 위촉하여 구성
- 위원장은 위원 중에서 호선한다.

○ **결격 사유**

다음에 해당하는 경우 선거관리위원이 될 수 없음.

- 동별 대표자 또는 그 후보자, 및 그 배우자·직계존비속
- 미성년자, 피성년후견인, 피한정후견인
- 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 자로서 남은 임기 중에 있는 사람
- 선거관리위원회 위원을 사퇴·해임·해촉된 자로서 남은 임기 중에 있는 사람

○ **운영·의결**

- 선거관리위원회의 의사는 구성원 과반수의 찬성으로 결정
- 필요 시 관할 구·시·군 선거관리위원회에 투표·개표 등 선거 지원을 요청할 수 있음

○ **주요 업무(서울특별시 관리규약 준칙 기준)**

- 선거관리위원회 규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결을 받아야 한다)
- 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
- 입주자대표회의의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
- 공동주택관법 제14조제4항, 제5항 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 따른 동별 대표자와 그 후보자의 결격사유의 확인 및 자격유지의 확인(법 제16조 및 영 제17조의 범죄경력 조회 및 확인을 포함)
- [별지 제4호서식]에 따른 임원 당선증, [별지 제4-2호서식]에 따른 동별 대표자의 당선증, [별지 제4-3호서식]에 따른 선거관리위원의 위촉장 교부
- 선거관리위원의 위촉 및 해촉에 관한 사항
- 동별 대표자 및 임원, 선거관리위원의 사퇴접수 처리
- 관리규약 제7조에 따른 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 입주자등의 동의 업무
- 관리규약 제13조 및 제15조에 따른 주택관리업자 관련 입주자등의 동의 업무
- 관리규약 제38조제2항제1호 및 제61조제3항에 따른 장기수선계획 수립·조정 입주자 서면동의
- 관리규약 제38조제3항에 따른 입주자대표회의 의결정족수 미달 시 입주자등 과반수의 찬성으로 하는 의결
- 관리규약 제51조에 따른 전자투표 및 투표소운영에 관한 업무를 포함한 투·개표 업무 전반
- 관리규약 제62조제5항제4호에 따른 잡수입 소송비용 지출에 대한 입주자등의 동의 업무
- 관리규약 제71조의2제2항에 따른 일정 금액 이상 공사 또는 용역사업자의 낙찰 방법에 대한 입주자등의 동의
- 관리규약 제75조제2항에 따른 입주자대표회의 의결 정족수 미달 시 입찰에 대한 의견 청취
- 관리규약 제84조 및 제85조에 따른 입주자등의 동의 업무
- 관리규약 제104조제3항에 따른 이 관리규약의 개정에 관한 입주자등의 동의 업무
- 관리규약 이외의 공동주택관리법령에서 의견 청취나 동의를 요구하는 업무

• 입주자대표회의의 의결로 선거관리위원회에 동의나 의견청취를 요청하는 업무

○ **참고**

공고문 부착 등 선거관리위원회의 선거 관련 업무는 형법상 보호가치 있는 업무로 인정된 판례가 있다.

④ 층간소음관리위원회

○ **층간소음관리위원회는** 공동주택관리법 제20조에 따라 공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁을 예방·조정하고, 관련 교육과 홍보를 수행하기 위하여 입주자대표회의가 구성·운영하는 자치적 조직이다.

○ **법적 근거·의무**

• 2024년 10월 25일 시행된 「공동주택관리법」 개정에 따라, 700세대 이상 의무관리대상 공동주택은 층간소음관리위원회 구성이 의무화되었다.

• 500세대 이상 700세대 미만 공동주택은 위원회 설치가 자율 사항이다.

○ **구성·임기**

• 위원은 입주자대표회의 구성원, 선거관리위원회 위원, 공동체 활성화 단체 추천인, 관리사무소장, 층간소음 관련 전문지식 또는 경험을 가진 사람 등으로 구성한다.

• 서울특별시는 관리사무소장, 동별 대표자 또는 선거관리위원, 공동체 활성화 단체 회원, 입주자 각 1인을 포함하여 4~5인 이내로 구성하도록 하고 있으며, 위원장은 위원 중에서 호선하도록 정하고 있다.

• 위원회는 3인 이상으로 구성하며, 임기는 2년이고 연임이 가능하다.

○ **역할**

• 층간소음 민원 청취 및 사실관계 확인

• 분쟁에 대한 자율적 중재 및 조정

• 층간소음 예방을 위한 홍보·교육

• 층간소음 분쟁 방지 및 예방 관련 업무 수행

○ **운영·교육**

• 층간소음관리위원회 운영에 필요한 실비, 수당, 교육비, 자문료 등은 잡수입에서 지출할 수 있다.

• 위원은 매년 4시간 이상 층간소음 예방 및 분쟁 조정 관련 교육을 의무적으로 이수하여야 한다.

2) 공동주택관리법 근거 단체 외의 설립

① 법인

공동주택관리법에 근거하지 않은 단체의 설립과 관련하여, 현행 국내법 체계에서는 「민법」상 법인 제도를 적용할 수 있다. 민법상 법인은 크게 영리법인과 비영리법인으로 구분된다.

○ 영리법인

• 의의

영리법인이란 영리를 목적으로 하는 법인을 말한다. 여기서 '영리 목적'이란 법인이 영리 활동을 수행하는지 여부가 아니라, 법인의 이익을 구성원(사원)에게 분배하여 경제적 이익을 도모하는 것을 의미한다. 따라서 공익적 사업을 수행하더라도 그 이익을 사원에게 분배하는 경우에는 영리법인에 해당한다.

※ '사원(社員)'이란 사단법인의 구성원을 의미하며, 주식회사의 주주에 해당하는 개념으로 단순한 근로자를 의미하지 않는다.

• 종류

- 대표적인 영리법인은 「상법」의 적용을 받는 각종 회사가 이에 해당한다.
- 사원이 없는 재단법인은 이익 분배가 불가능하므로 영리법인이 될 수 없다.

○ 비영리법인

• 의의

비영리법인이란 영리를 목적으로 하지 않는 사단 또는 재단으로서, 주무관청의 허가를 받아 설립된 법인을 말한다(「민법」 제32조). 이는 학술, 종교, 자선, 사회복지, 문화, 사교 등 비영리 목적의 사업을 수행하는 법인을 의미하며, 목적 달성을 위해 필요한 범위 내에서는 부수적인 영리행위도 허용된다.

• 종류

- 「민법」에 따른 비영리법인에는 사단법인과 재단법인이 있다.
- 또한 개별 법률에 근거한 비영리 재단법인으로는 학교법인(「사립학교법」), 의

료법인(「의료법」), 사회복지법인(「사회복지사업법」) 등이 있다.

○ 사단법인

• 의의

사단법인이란 일정한 목적을 위하여 사람의 결합체로 구성되고, 주무관청의 허가를 받아 설립된 단체를 말한다.(<표 6>참조)

• 종류

- 구성원(사원)이 필수적 요소이며, 사원의 의사는 사원총회를 통해 형성된다.
- 설립 목적이 영리 또는 비영리인 경우 모두 설립이 가능하다.
- 사원총회의 결의에 따라 임의 해산이 가능하다(「민법」 제32조, 제39조).

○ 재단법인

• 의의

재단법인이란 일정한 목적을 위하여 출연된 재산을 기초로 하여 주무관청의 허가를 받아 설립된 법인을 말한다.(<표 7>참조)

• 종류

- 사람의 결합이 아닌 '재산'이 필수 요소이다.
- 법인의 의사는 설립자의 의사가 반영된 정관에 따라 결정된다.
- 비영리 목적에 한하여 설립 가능하며, 임의 해산은 허용되지 않는다.

<표 7> 사단법인과 재단법인의 구분 개요

구분	사단법인	재단법인
법인의 구성	일정한 목적을 위해 결합한 '사람'을 구성요소로 하는 단체	일정한 목적을 위해 '재산출연'을 구성요소로 하는 단체
법인의 형태	영리형태 및 비영리 형태 가능	비영리 형태만 가능
설립 행위	2인 이상의 설립자가 정관을 작성하여 주무관청의 허가를 받아야함	설립자가 재산을 출연하고 정관을 작성하여 주무관청의 허가를 받아야함
정관 변경	사원총회의 결의 + 주무관청의 허가	정관에 정관변경 방법 기재 + 주무관청의 허가
법인의 기관	사원총회의 의사결정	설립자의 의사
법인의 해산	임의해산 가능	임의해산 불가

-이상- <출처 찾기쉬운 생활법령정보[13]>

② 위원회

○ 협회나 법인 외의 조직 형태로는 위원회(委員會)를 들 수 있다. 위원회는 일반적으로 기관 내에서 활용되는 조직 형태로, 영어로는 Committee 또는 Commission이라 하며, 단독제・독임형 조직에 대응하는 합의제 조직이다. 이는 민주적 의사결정과 조정을 촉진하기 위하여 복수의 구성원으로 이루어진 합의체 행정기관을 의미하며, 19세기 말 미국의 독립규제위원회가 그 전형적인 형태로 평가된다.

○ 최근에는 공공 영역뿐만 아니라 민간 영역, 특히 공동주택에서도 관리규약에 근거하여 다양한 위원회가 운영되고 있다. 대표적인 사례로는 선거관리위원회, 층간소음관리위원회(「공동주택관리법」 제20조 제7항), 분쟁조정위원회 등을 들 수 있으며, 필요에 따라 비상대책위원회 등 임의적 위원회가 구성・운영되기도 한다.

○ 또한 지방자치단체 차원에서도 공동주택 지도・감독이나 정책 자문, 민간 참여 확대를 위하여 보조금심사위원회, 분양가심사위원회, 우수관리단지 심사위원회 등 각종 위원회를 관련 법령이나 조례에 근거하여 상설 또는 한시적으로 운영하고 있다.

○ 위원회는 제도적으로 공식화된 회의체(formal meeting)로서, 조직의 규모 확대와 행정・경영 관리의 복잡화에 따라 기능별 분화가 심화되면서 각 부문 간 조정 필요성이 증대됨에 따라 발전한 제도이다. 위원회의 주된 기능은 조정이지만, 실제로는 다양한 목적과 권한을 가진 위원회가 존재하며 그 역할과 책임의 범위도 상이하게 나타난다.

- 위원회는 관리 기능의 성격에 따라 다음과 같이 구분할 수 있다.
- 정책위원회 : 정책 및 방침 결정을 담당하는 위원회로, 이사회나 경영위원회 등이 이에 해당한다.
- 계획위원회 : 구체적인 업무계획 수립을 주된 기능으로 하는 위원회로, 생산위원회・재무위원회・투자위원회 등이 있다.
- 조정위원회 : 부문 간 이해관계 조정을 주임무로 하는 위원회로, 예산위원회나 부장회의 등이 그 예이다.
- 통제위원회 : 계획과 집행의 비교・평가를 담당하는 위원회로, 예・결산위원회나 안전관리위원회 등을 들 수 있다.

○ 또한 위원회는 권한 관계에 따라 다음과 같이 구분된다.

---

13) 찾기 쉬운 생활 법령 정보(www.easylaw.go.kr)

- 결정위원회 : 정책・방침・계획 등에 대한 최종 결정 권한을 가지는 위원회
- 집행위원회 : 개별 사안의 처리와 집행을 담당하는 위원회
- 입안위원회 : 조사・분석을 통해 정책안을 마련하고 승인권자에게 제안하는 위원회
- 자문위원회 : 법적 구속력은 없으나 자문 기능을 수행하는 위원회
- 정보위원회 : 정보 교환과 의사소통을 목적으로 하는 위원회로, 대부분의 위원회가 이러한 성격을 부분적으로 포함한다.

○ 위원회 제도는 집단적 토의를 통해 기능 간 조정을 가능하게 하고, 참여의식을 제고하며 협동을 촉진함으로써 조직의 유기적 운영에 기여한다는 점에서 민주적 제도로 평가된다. 다만 운영이 미흡할 경우 의사결정의 지연, 책임의 분산, 비효율성 등의 문제가 발생할 수 있다.

○ 위원회 운영의 주요 특징으로는, 계층제 조직에 비해 수평적이고 탈(脫)관료적인 성격을 지니며, 다수에 의한 의사결정을 통해 행정의 민주성과 조정력을 강화할 수 있다는 점, 전문가 참여를 통해 행정의 전문성과 효율성을 제고할 수 있다는 점 등을 들 수 있다. 반면, 책임 소재가 불분명해질 수 있고, 타협적 결정으로 인해 실질적 문제 해결이 지연될 가능성도 존재한다.

○ 이와 같은 위원회 제도는 행정국가의 발전 과정에서 행정권의 비대화를 견제하고, 공정성과 전문성을 확보하기 위한 제도적 장치로 기능해 왔으며, 공동주택 관리 영역에서도 점차 그 적용 범위가 확대되고 있는 것으로 평가할 수 있다.

※ 위원회 제도의 이론적 분류와 기능에 관한 내용은 위키백과 및 관련 문헌을 참고함.

③ 임의단체(비법인단체)

○ **임의단체는** 법인의 설립 허가나 등기 절차 없이 구성원들의 자율적 합의에 따라 설립되는 단체로, 가장 간편하게 조직할 수 있는 형태이다. 일반적으로 관할 세무서에서 고유번호증을 발급받아 활동한다.

○ **구성 및 설립**

- 설립의 자유 : 단체의 설립・구성・해산이 비교적 자유로움
- 요건 : 회원 2인 이상, 정관 또는 규약, 창립총회 회의록, 대표자 선임, 사무소 주소 등을 갖추어 세무서에 ‘법인으로 보는 단체’ 승인을 신청하고 고유번호증을 발

급받아야 함

- 유형 : 세법상 ‘법인으로 보는 단체’와 ‘개인으로 보는 단체’로 구분됨

○ **권리 행사 및 활동**

- 단체 명의 활동 : 고유번호증을 통해 단체 명의 통장 개설, 회비・후원금 관리, 행사 계약 체결 등이 가능하여 대외 활동의 연속성과 투명성을 확보할 수 있음
- 정부 지원 사업 참여 : 고유번호가 부여되면 정부 또는 지방자치단체의 지원 사업 요건을 충족하는 경우 참여 가능
- 법적 지위의 한계 : 법인격이 없으므로 기부금 영수증 발급에 제한이 있고, 대외 신뢰도 및 법률 행위 범위에서 법인단체에 비해 제약이 존재함

④ 법정단체(법인단체)

○ **법정단체는** 「민법」 등 관련 법률에 따라 주무관청의 허가를 받고 법원에 등기를 완료하여 법인격을 취득한 단체를 말한다.

○ **구성 및 설립**

- 설립 절차의 엄격성 : 주무관청의 허가와 법인 등기 등 엄격한 요건을 충족해야 하므로 설립 절차가 까다로움
- 요건 : 사단법인의 경우 일정한 회원 구성, 재단법인의 경우 기본 재산 확보 등 법령에서 정한 요건을 충족해야 함

○ **권리 행사 및 활동**

- 강한 법적 지위 : 법인 자체가 권리・의무의 주체가 되어 계약 등 법률 행위를 수행할 수 있으며, 대외적 신뢰도가 높음
- 제도적 혜택 : 법인세 관련 혜택, 지정기부금단체 등록을 통한 기부금 영수증 발급 등 다양한 권리 행사가 가능함

⑤ 비영리민간단체(특수 유형)

○ **비영리민간단체**는 공익활동을 주된 목적으로 하며, 시・도지사에게 등록하여 정부 지원사업 참여 등의 혜택을 받을 수 있는 특수 유형의 단체이다. 일반적으로 임의단체보다 엄격한 요건을 요구한다.

○ **예산 지원 절차(일반적 흐름)**

- 지원사업 공고 : 행정안전부장관 또는 시·도지사가 매년 공익활동 지원사업을 공고
- 사업 신청 : 등록 비영리민간단체가 사업 신청서 및 실행계획서를 제출
- 심사·선정 : 공익사업선정위원회 등의 심사를 거쳐 지원 대상 및 금액 결정
- 교부·집행 : 선정 단체가 관련 법령(보조금 관리 규정 등)을 준용하여 집행
- 완료·정산 : 사업보고서·회계보고서 제출, 정산 및 평가
- 핵심 : 등록은 지원의 전제 조건이며, 실제 지원 여부는 매년 공모·심사를 통해 결정됨
- 유의 : 예산 지원은 조례로 정하는 범위에서 가능하며, 상위 법령 및 「지방재정법」 등 관련 규정을 준수해야 함

○ **근거 법률 및 지원 가능성**

- 비영리민간단체 지원법 : 「비영리민간단체 지원법」 제5조 제2항에 따라 행정안전부장관 또는 시·도지사는 등록 비영리민간단체에 대해 행정·재정 지원을 할 수 있음
- 기초지자체 지원과 조례 : 기초지자체(시·군·구)는 법률에 직접 지원 주체로 명시되지 않더라도, 자치사무 범위 내에서 조례로 지원 근거를 마련할 수 있다는 견해가 일반적임
- 조례 지원의 요건 : 「지방재정법」 제17조 제1항에 따라 다음 요건 충족 필요
  - 법률에 규정이 있는 경우(제1호)
  - 보조금 없이는 사업 수행이 어렵고, 지자체가 권장하는 사업에 필요하다고 인정되는 경우(제4호) → 조례에 지출 근거를 명시해야 함

○ **실제 조례 제정·집행 사례**

- 다수의 기초지자체가 「○○시 비영리민간단체 지원에 관한 조례」 등을 제정하여 등록 단체의 공익활동 경비를 예산 범위에서 지원함
- 이는 「지방재정법」 제17조 제1항 제4호를 근거로, 공익활동을 지자체 권장사업으로 보아 조례로 지원 근거를 마련한 방식임

○ **지원 시 주요 고려사항**

- 공익성·자격 : 지원 대상은 등록 비영리민간단체여야 하며, 지원 목적은 공익활동이어야 함

- 예산 범위 : 예산 범위 내에서 지원
- 선정 방식 : 공개경쟁을 원칙으로 하고, 조례에 따른 심의 절차를 거쳐 사업 유형 및 금액 결정
- 법적 준수 : 보조금 교부·관리는 「보조금 관리에 관한 법률」 및 지자체 보조금 관리 조례 등을 준용
- 조례에 지출 근거, 요건, 절차를 명확히 규정하면 지자체는 비영리민간단체에 예산 지원이 가능함

⑥ 비영리임의단체 조직체계

○ 비영리임의단체는 법인격 없이 세무서 승인으로 ‘법인으로 보는 단체’ 또는 ‘개인으로 보는 단체’로 등록하여 활동하는 형태로, 초기 단계의 동호회·친목모임·소규모 시민단체 등에서 활용된다.

○ **필수 구성 요소(일반적)**

- 대표자 1인 지정
- 구성원(회원): 최소 2인 이상
- 회칙/정관: 명칭, 목적, 사업, 조직, 운영 방식 등을 명시

○ **일반적 조직 구조(예시)**

- 총회(최고 의결기구): 정관 변경, 임원 선출, 사업계획·결산 승인 등 의결
- 임원(대표자 및 운영기구): 대표자(회장/위원장) + 운영위원회(또는 이사회) 구성 가능
- 감사(선택): 회계·업무 감사 및 총회 보고
- 사무국(선택): 일상 실무 집행(소규모는 미설치 가능)

○ **운영의 핵심**

- 정관(회칙)의 명확화: 권한·역할, 회의 운영, 재정·회계, 회원 권리·의무 등을 규정
- 수익 분배 금지: 수익은 목적사업에 재투입
- 회의록·증빙 관리: 총회·운영회의 의사결정의 투명성 확보

⑦ 아파트 협의회의 비영리임의단체화(시사점)

○ 입주자대표회의 연합체가 법정단체로 인정되기 위해서는, 일반적으로 설립・권한・구성・기능 등에 관한 사항이 법률에 명시되어야 함.

○ 현행 법령은 개별 단지의 입주자대표회의는 규정하고 있으나, 여러 단지가 모인 '○○입주자대표회의 연합회'의 법정단체 지위를 명시적으로 인정하고 있지는 않음.

○ 따라서 다수의 연합체는 현실적으로 임의단체(또는 비영리민간단체) 성격으로 활동하는 경우가 많으며, 법정단체로 전환하려면 관련 법률의 개정과 주무관청 인가・등록 등 제도적 근거 마련이 필요함.

※ 참고: 입주자대표회의 연합회의 현재 지위

- 현재 법령상 개별 공동주택 단지의 입주자대표회의는 공동주택관리법에 따라 법적인 지위를 가지는 단체임.
- 여러 단지의 입주자대표회의가 모인 '○○연합회'는 대부분 비영리 민간단체 또는 임의단체의 성격으로 활동하고 있으며, 법정단체로서의 특별한 권한이나 의무는 부여받지 않고 있음.
- 만약 입주자대표회의 연합회가 법정단체로 인정받고자 한다면, 국회에서 관련 '○○법률(공동주택관리법 등)' 등이 개정되어 해당 연합회의 설립과 법적 지위를 명시적으로 인정해야 함.

1.2. 전국 아파트 입주자대표회의 연합회 고찰

아파트 입주자들의 자주적이고 민주적인 단결을 바탕으로 관리기법의 공유와 정보 교환을 통해 관리 업무의 효율성을 높이고, 이를 통해 관리 역량을 향상시켜 새로운 아파트 문화를 정착시키며, 입주자 등의 권익 보호와 국가 발전에 기여하는 것을 목적으로 설립된 단체이다.(<그림 4> 전아연 운영방향 참조)

1) 설립근거

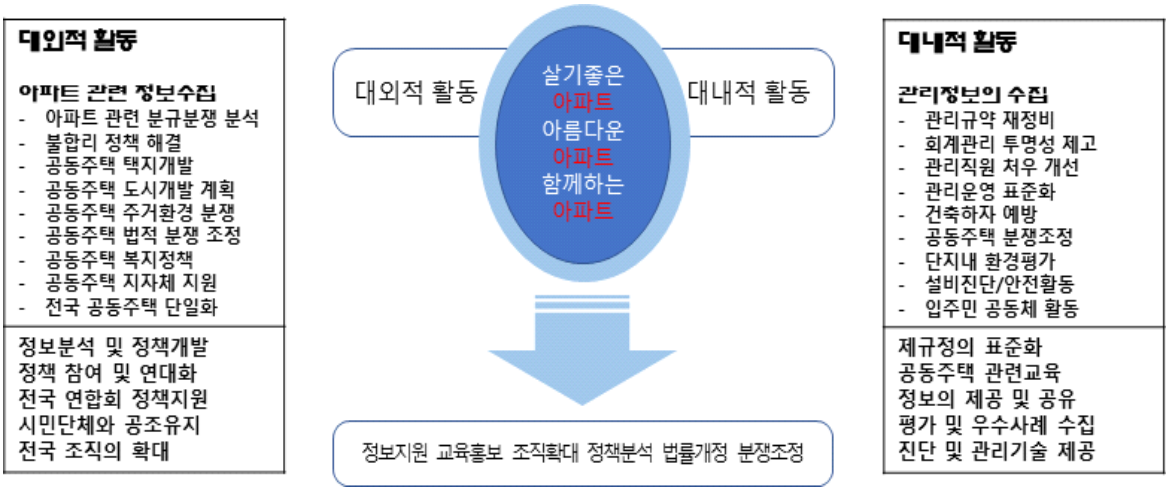
연합회는 2003년에 창립한 이후 2005년 민법 제32조에 근거하여 당시 건설교통부(현재 국토교통부)의 비영리법인으로 설립허가(2005.5.)를 받아 전국 광역시도에 지부, 각

광역시의 구와 도의 시군에 지회를 두도록 설립한 국내 유일한 전국 규모의 아파트 입주자등의 대표기관이다.

2) 주요업무 사례

○ 법령 및 제도 개선 건의 (대정부 활동) : 연합회의 가장 영향력 있는 업무 중 하나는 아파트 관리와 관련된 불합리한 법을 찾아 개정을 건의하는 것.

- 공동주택관리법 개정 건의: 관리비 절감이나 입주민 권익에 반하는 법안이 상정될 때, 국토교통부나 국회에 의견서를 제출.
- 세제 혜택 추진: 아파트 관리용역에 대한 부가가치세 면제 연장 추진 등 관리비 인상을 막기 위한 세무 관련 활동 진행.
- 지방자치단체 조례 제정 참여: 아파트 단지 내 가로등 전기료 지원, 도로 보수 지원금 증액 등 지자체의 지원 사업 확대를 유도.



<그림 4> 전아연 운영방향

○ 교육 및 컨설팅 서비스 : 개별 단지의 입주자대표(동대표)들이 전문성을 갖출 수 있도록 지원

- 동별 대표자 교육: 운영 교육, 윤리 교육, 관계 법령 교육 등을 정기적으로 실시.
- 관리 실무 컨설팅: 층간소음 분쟁 해결, 관리업체 선정 기준 마련, 장기수선계획 수립 등에 대한 전문가 자문을 제공.
- 분쟁 조정 지원: 입주민 간의 갈등이나 입대의-관리주체 간의 마찰 발생 시 중재안을 제시하거나 자문을 지원.

○ 공동구매 및 비용 절감 사업 : 규모의 경제를 활용해 각 단지의 관리 비용을 직접적으로 낮추는 활동 진행

- 에너지 비용 절감: 전기요금 체계 변경(종합계약 vs 단일계약) 분석 지원이나 LED 조명 교체 사업 공동 추진.
- 주요 소모품 공동구매: 소방시설 점검, 소독 및 방역, 엘리베이터 유지보수 업체 등과 연합회 차원의 MOU를 체결하여 낮은 단가로 용역을 이용할 수 있도록 함.

○ 정보 교류 및 홍보 활동 : 단지 운영의 투명성을 높이고 우수 사례 확산업무

- 우수 관리 사례 전파: 에너지 절약 우수 단지, 공동체 활성화(커뮤니티 활동) 우수 사례를 공유하여 다른 단지가 벤치마킹하도록 도우미 역할.
- 소식지 발간: 아파트 관련 뉴스, 판례 정보, 정부 지침 등을 정리하여 각 단지에 배포

○ 지역 사회 공헌 및 협력 : 아파트 단지가 지역 사회의 중심으로서 역할을 할 수 있도록 도우미 역할.

- 지자체와의 소통 창구: 지자체장이 주관하는 간담회에 참여하여 아파트 밀집 지역의 교통, 환경 문제를 전달.
- 착한 아파트 캠페인: 경비원・미화원 상생 협약, 층간소음 줄이기 캠페인 등을 주도하여 건강한 주거 문화를 조성.

3) 운영목표

○ 살기좋은 아파트

살기 좋은 아파트란 공동주택의 주거 편리성과 삶의 질을 좌우하는 내・외적 요인이 종합적으로 조화를 이루어 쾌적한 주거문화를 갖춘 아파트를 의미한다.

- 외적 요인 : 주거환경, 도로 여건, 교육 조건, 대기오염 수준, 소음 정도, 공원・녹지 시설, 복지시설, 도시화 수준 등에 따라 결정.
- 내적 요인 : 입주자대표회의의 활동성, 공동시설 관리 수준, 단지 내 녹지 비율, 복지시설 및 생활・여가 공간의 확보, 문화복지시설, 단지 배치, 세대별 하자 발생 빈도 등에 의해 좌우.

○ 아름다운 아파트

아름다운 아파트란 환경의 가치를 중시하고, 사람이 생활하기에 가장 자연스러운 환

경친화적 주거공간을 구현한 공동주택을 의미한다.

- 아파트에서 발생할 수 있는 각종 환경 훼손 요인을 체계적으로 관리하고, 단지 내부의 정리정돈, 생활질서 유지, 청결 관리, 주거공간 및 공동시설의 합리적 배치를 통해 환경친화적 주거환경을 조성하는 것을 목표로 함.
- 콘크리트 구조로 인해 자칫 삭막해질 수 있는 아파트 공간을 인간 중심의 쾌적한 환경 요소로 개선하여, 환경과 조화를 이루는 공동주택의 미적 가치를 실현.

○ **함께하는 아파트**

함께하는 아파트란 공동주택의 과도한 개별화를 지양하고, 주민 참여를 바탕으로 한 공동체 활동을 통해 이웃 간 유대와 신뢰가 살아 있는 주거공동체를 구현하는 것을 의미한다.

- 입주자대표회의 의결사항의 이행도, 부녀회 등 주민 조직의 활동성, 공동시설에 대한 주민의 관리 참여 수준, 주민 화합을 증진하기 위한 다양한 활동을 포함.
- 온라인 정보교류, 주민 화합 행사, 체육대회, 동호회 활동 등을 통해 공동체 의식을 강화하고, 화합과 연대를 기반으로 한 새로운 공동주택 주거문화를 지속적으로 형성・유지하는 것 목표.[14]

4) 가입절차방법 및 회원 가입 시 혜택

〈표 8〉 전아연 운영프로세스

단 계		절차 내용	비고
1.	**의결**	개별 입주자대표회의 정기회의에서 연합회 가입 안건 상정 및 의결	입대의 과반수 찬성 필요
2.	**지부 연락**	거주 지역의 시・도 지부 또는 시・군・구 지회 에 연락	지역별 사무국 존재
3.	**서류 제출**	가입신청서, 입대의 구성 신고서, 고유번호증 사본 등 제출	단지 규모(세대수) 확인
4.	**회비 납부**	가입비 및 정기 회비(월 단위 또는 년 단위) 납부	단지 규모별 차등 적용
5.	**승인**	연합회 승인 후 회원사 단지증 및 회원증 발급	공식 활동 시작

○ 전국아파트입주자대표회의 연합회의 운영프로세스는 〈표 8〉에서 보는바와 같다.

14) (사)전국아파트입주자대표회의 연합회 홈페이지(http://www.jay.or.kr/ab-1859. 참조

- 법률·회계 상담 : 관리규약 개정이나 회계 감사 대응 시 전문가 도움을 받을 수 있음.
- 정보지 수령 : 아파트 관리 관련 최신 뉴스, 판례, 지침이 담긴 회보나 소식지를 정기적으로 받아볼 수 있음.
- 네트워크 형성 : 인근 단지 대표들과 운영 노하우를 공유하고 공동 대응(예: 통합 방역, 공동 구매 등)이 가능해짐.

5) 운영상의 한계점

연합회(전아연)는 비영리법인으로서 지난 수십 년간 입주민의 권익을 대변해 왔으나, 조직의 구조적 특성과 외부 환경의 변화로 인해 몇 가지 운영상의 한계점을 가지고 있는데 내용을 요약하면 아래와 같다.

❍ 재정적 자립도와 투명성 문제

- 대부분의 비영리법인이 겪는 문제지만, 전아연 역시 재정 구조에서 한계를 나타냄.
- 회원 단지가 납부하는 회비로 운영되다 보니, 가입 단지 수가 줄어들면 활동력이 급격히 위축됨.
- 과거 일부 지부나 지회에서 회비 집행이나 광고 수익 등을 두고 내부 갈등이나 투명성 문제가 불거져 조직의 신뢰도에 타격을 입기도 하는 등 회계 불투명성 논란도 존재.

❍ 법적 구속력의 부재

- 전아연은 법정 단체가 아닌 비영리임의 단체(사단법인)에 해당.
- 국토교통부나 지자체에 의견을 개진할 수는 있지만, 이들의 결정이 모든 아파트 단지에 강제적으로 적용되는 것이 아닌 권고수준의 영향력 보유.
- 전국 모든 아파트가 가입한 것이 아니기 때문에, 정부 정책 협의 시 “전체 입주민을 진정으로 대표하는가“에 대한 대표성 논란에 합리적 대응이 어려움.

❍ 조직 내 갈등 및 정치적 중립성

- 중앙회와 지역 지부 간의 운영 방침 차이나 주도권 다툼으로 인해 조직이 분열되거나 소송으로 이어지는 등 중앙과 지부간 갈등이 존재함.
- 선거철마다 아파트 표심을 의식한 정치권의 접근이 많아지면서, 순수한 입주민 권익 보호보다는 정치적 이해관계에 휘둘릴 수 있다는 정치적 이용 우려를 배재

하기 어려움.

○ 전문성 및 세대교체 부족

- 장기간 활동해 온 특정 인물 위주로 운영되는 경우가 많아, 급변하는 스마트 아파트 관리 시스템이나 젊은 세대 입주민들의 요구사항(앱 활용 관리, 투명한 커뮤니티 운영 등)을 수용하는 데 운영진의 고령화가 발목을 잡음.
- 상근하는 전문가(변호사, 회계사, 주택관리사 등) 비중이 낮아 실무적인 법률/회계 분쟁 시 깊이 있는 대응에 한계가 있을 수 있음.

○ 타 단체와의 이해관계 충돌

- 관리주체와의 갈등: 아파트 관리사무소장들의 단체인 '대한주택관리사협회'나 주택관리업자 단체들과 정책적으로 대립하는 경우가 많아, 입주민의 비용 절감(관리비 인하)과 관리 서비스의 질(인건비 현실화) 사이에서 균형을 잡는 데 어려움을 겪고 있는 사실이 풀어야 할 숙제임.

※ 참고 : 단체간의 비교분석

구분	비영리임의단체	비영리민간단체	비영리법인 (사단/재단)
법적 근거	국세기본법	비영리민간단체 지원법	민법 제32조
법인격	없음 (권리능력 없는 사단)	법인일 수도, 아닐 수도 있음	있음 (독립된 법적 주체)
설립 요건	회원 2~5인 이상	회원 100인 이상	주무관청별 상이 (통상 50~100명)
실적 요건	없음	최근 1년 이상의 공익 실적	-.기본재산의 출연이 필요, -.없음 (사업계획서 위주)
절차	세무서 신고 (고유번호증)	시·도지사 또는 부처 등록	주무관청 허가 및 법원 등기
주요 혜택	단체명의 통장, 민간자격증	정부 공모사업, 우편요금 감면	대외 신뢰도, 지정기부금 신청
		전국 아파트 입주자대표회의 연합회가 여기에 해당하며, 최초에는 비영리민간 단체로 출발하여 법인격 취득을 위해 국토교통부에 설립허가를 받아 사단법인화 한 것임	

※ 아파트 협의회 설립 연구목적 상 비영리 민간단체나 비영리법인으로 시작하기에는 회원수 충족이나 기본재산의 출연등이 불가능할 것으로 사료되어 연구자는 서대문구형 아파

트 협의회 설립시 1차적으로는 비영리 임의단체로 추진을 권고함.

2. 선행 연구이론 고찰

본 연구에서는 공동주택 지원 거버넌스의 성공을 위한 핵심 과제로, 현재 공동주택 현장에서 가장 민감하게 인식되고 있는 과태료 부과 문제와 공동주택 보조금 지원사업의 형평성 문제를 우선적인 검토 대상으로 설정하였다. 이는 아파트 협의회 활동 중 중요한 논의주제가 될 수 있기 때문이다. 이에 따라 서대문구 관내 아파트 단지의 리더그룹이 제기하는 종합적인 의견을 체계적으로 반영하기 위한 기초 자료와 분석 결과를 도출하고자 하며, 이를 위해 관련 선행연구에 대한 이론적 고찰을 수행하는 것이 본 연구의 중요한 절차 중 하나에 해당한다.

2.1. 거버넌스의 이론적 배경

1) 이론적 배경

(1) 거버넌스(governance)의 개념

- ❍ 거버넌스의 사전적(lexical) 의미로는 그리스어에 어원을 둔 ‘키를 잡다(to steer)라는 의미를 가지고 있으며, 이것은 사회나 조직이 스스로 조정 또는 키를 잡아가는 과정으로 거버넌스를 파악한다는 것을 뜻하며, 통치(governing)행위, 방식을 의미하기도 한다. 또한 거버넌스 개념은 분석적 관점에서 정치학, 행정학, 경제학, 사회학 등 다양한 이론적 뿌리를 토대로 여러 범주로 나눌 수 있다[15]

- ❍ 거버넌스(Governance)란, 정부와 민간이 공동으로 행정업무를 수행하는 새로운 체제, 제도, 메커니즘 및 운영방식을 말하며, 정부만이 공적의 영역을 대표하던 것에서 정부와 민간이 공동으로 정책에 참여하여 공공의 목적을 이루어 가는 것을 말한다.[16]

---

15) 황일봉(2005), 지방거버넌스의 노인복지서비스 공급네트워크 연구-광주광역시 남구의 사례를 중심으로, 조선대학교대학원 박사학위 논문

16) 이용돈(2010) 지역 사회복지 거버넌스의 효과성과 그 영향요인에 관한 연구-지역사회복지 협의체의 공공·민간부문 종사자의 인식비교를 중심으로 , 중앙대학교 대학원 박사학위 몬문.

○ 거버넌스는 기존의 행정 이외에 시민사회, 기업 등 구성원들이 공공의 문제를 해결하거나 공동의 목표를 달성하기 위해 함께 의사결정을 진행하고, 그 과정에는 신뢰에 기반한 참여와 협력 및 운영의 민주성, 투명성, 참여성, 효율성이 실현되는 공동관리 및 공동 운영체계를 말한다.[17)]

○ 국내학자의 거버넌스의 개념정의는 거버넌스가 기존의 행정이외에 통치를 위한제도 방법 도구는 물론 시민과 정부의 관계 및 국가의 역할까지 포함하는 개념으로 인식 하고 있으며, 현대의 '행정이 시장화 분권화, 네트워크화, 기업화, 국제화를 지향함에 따라 종래의 집권관료구조에 바탕을 둔 전통적 행정을 대체하는 개념'으로 활동되고 있다고 정의하고 있다.[18)]

○ Rhodes는 거버넌스 개념을 "상호의존성, 자원교환, 게임의 규칙성, 국가로부터의 자율성으로 특징 지워지는 조직간 자발적 네트워크" 로서 다양한 의미로 사용되고 있다고 하였다[19)]

○ 세계화와 신자유주의의 확산에 따른 국민국가 역할의 축소와 정부의 공공부분의 감축, 정보화, 민주주의의 확산 등에 따른 국가, 시민사회 및 세계체제와의 관계를 재편할 필요성이 증대됨에 따라 거버넌스 등장의 주요배경이 되었다.[20)]

○ 거버넌스(governance)의 개념은 적용범위에 따라 광의의 거버넌스와 협의의 거버넌스로 구분된다. 광의의 거버넌스는 정부중심의 공적 영역과 민간부분의 사적영역의 경계가 없어지면서 나타난 협력적인 형태로서 파트너십을 강조하면서 다양한 주체들간의 새로운 협력형태를 의미한다. 또한 협의의 거버넌스는 공식적 권위없이 다양한 행위자들이 자율적으로 호혜적 상호 의존성에 기반을 두고 협력하도록 하는 제도 및 조정형태로서 민주주의를 향한 사회기반의 개선 등에 바탕을 두어 협력적 행동을 필요한 문제로 다루는데 유용하게 활용되고 있다[21)]

○ Rhodes(1997)[22)]는 거버넌스를 정부 개입의 축소, 민간 부문의 관리개념을 공공

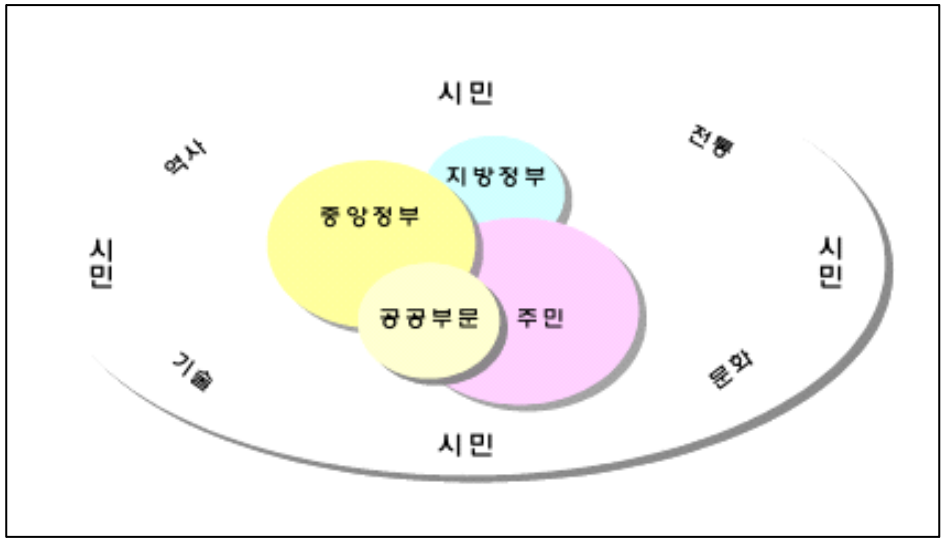
17) 이용돈(2010) 지역사회복지거버넌스의 효과성과 그 영향요인에 관한 연구-지역사회복지 협의체의 공공·민간부분 종사자의 인식비교를 중심으로, 중앙대학교 대학원, 박사학위 논문
18) 이종수(2014). 국가경영을 위한 거버년스와 행정문제 「지식의 지평」16, pp26-42.
19) 임세영(2021). 민주시민교육 거버넌스 모델 개발연구, 광역시·도를 중심으로. 목원대학교 박사학위논문.
20) 이재진(2021).부동산 정책거버년스의 효과성 인식에 관한 연구-문재인정부의 부동산정책을 중심으로, 건국대학교대학원, 박사학위 논문.
21) 신대운(2022). 지역간경제협력 거버넌스의성공요인에관한연구-전남서남권을 중심으로. 목원대학교대학원 박사논문.

부문에 적용하여 공공부문에 이윤개념 내재화, 시장의 경쟁원리를 구현하는 새로운 공공 관리를 통해 공정하고 효율적인 정부 구현, 민주주의를 지향하는 사회적 사이버네틱스 체계, 공공·민간 및 자원봉사 조직 간의 자기조직화 네트워크 등을 포함하는 개념으로 정의하였다[23)]

○ 거버넌스는 어떤 특정한 조직체가 중요한 것이 아니라 과정(process)과 실행(practice)의 변화를 특징으로 하는, 다시 말하면 구조가 아니라 과정이 바뀌는 특징을 가진다.

○ 좋은 거버넌스(Good Governance)는 민관 협치(民官 協治)의 개념으로 유엔에서는 간단하게 '의사결정과정(process of decision-making)'이라고 정의한다. 공공의 문제를 해결하기 위해서는 '정부, 시민사회, 기업 등이 공동의 목표를 달성하기 위해 함께 의사결정을 진행해가는 과정' 이라고 할 수 있으며. 즉 좋은 거버넌스란 과정을 중시하며, 효과성, 투명성, 참여성이 잘 보장되어야 한다.[24)]

(2) 거버넌스의 필요성 및 등장배경 <그림 5>



<그림 5 > 거버넌스의 개념도

*자료 : T. Plumptre and J. Graham, "Governance in the New Millennium Challenges for Canada", Institute On Governance, 2000. 인용

22) Rhodes, R. A. W.(1997). Understanding Governance: Policy Networks, Governance and Accountability. Buckingham: *Open University Press.*
23) 이충렬(2024). 지방교육의 협력적 거버넌스에 관한 연구,충청남도 마을교육공동체를 중심으로, 단국대학교 박사학위 논문.
24) 인터넷, 네이버(2025), https://search.naver.com

○ 1970년대 이후 등장한 거버넌스(governance)는 복지국가의 재정위기, 정치, 경제의 지구화, 행정조직의 관리 혁명, 환경문제 대두와 같은 사회적 복잡성을 배경으로 하고 있다. 이러한 사회적 변화는 정부 중심의 독점적 사회 운영 방향에 의문이 제기되었고 이는 정부 구조를 보다 개방화, 전문화해가는 한편 민간부분의 참여와 협의의 필요성이 제기되었다.(김성수, 2005)

○ 정보화와 세계화로 인하여 국가의 주요 기능이 정부부문에서 비정부 부문으로 이동하고 있으며, 중앙정부에서 지방정부로 기능이 이전되고 있으며 민주화로 인한 시민사회의 성장이 정부이외에 민간부문 및 시민사회 부문의 통치 욕구가 증대되었다는 것이다. 또한 분권화로 인하여 지역이 점차 중요한 통치의 대상이자 주체로 부상하고 있어 점차 지역이 자신들의 공공문제를 직접 해결해야 될 필요성이 요구한다는 점에서 지역사회의 공공문제에 직접적인 당사자인 지방정부・민간・시민사회의 참여가 증대되고 있다는 것이다.[25]

(3) 거버넌스의 구성요소

○ 거버넌스에 대한 다양한 논의와 개념들은 많은 학자들이 거버넌스의 구성요소를 다양하게 밝혀냈다. 거버넌스의 특징적 요소로서 Stoker(1997)[26]는 거버넌스의 일반적인 과정을 중요시하면서 상호의존성, 자원의 교환게임의 규칙, 자율성 조직간 네트워크 등을 제시하였고, Jessop(2000)은 거버넌스의 조직적 측면을 강조하여 상호의존적인 자율적이고 복합적인 조직을 강조하였다.[27] Newman(2001)은 바람직한 거버넌스를 구현하기 위해 필요한 규범적 가치로서 네트워크에 의한 사회적 조정자치, 시민의 참여, 민주주의 등을 중요한 요소의 필요성으로 제시되었다.[28]

○ 선행연구 결과 거버넌스의 공통적인 구성요소에 대하여 검토 결과 자발적 참여의 자발성, 참여정도, 신뢰와 공동목표를 인식하는 상호 협력, 대등한 권력으로

---

25) 최보희(2015). 로컬거버넌스를 통한 지역공동체 활성화에 관한 연구-살기좋은 지역만들기 사업을 중심으로, 건국대학교 대학원, 박사학위 논문.

26) Stoker,Gerry.(1997). LocalGovernmentin Britain AfterThater,in Jan Erik Lane(ed.). *Public Sector Reform.London:Sage.*

27) Jessop,B.(2000).Governance Failure,In G.Gtoker(ed),T*he politicsofBritish Local Governance,11-3,st. New York: Martin Press.*

28) 김진(2014). 지역사회복지협의체의 복지거버넌스 운영에 영향을 미치는 요인에 관한 연구-충담지역협의체 구성원의 인식을 중심으로. 공주대학교 대학원 석사학위 논문.

책임분담을 인식하여 공동의사 결정을 주요 변수로 제시하고 있으며, 이들의 요소들은 거버넌스 구축을 위한 전제조건으로서 긴밀하게 관련되어 혼재되어 있다.[29)]

○ 거버넌스의 구성요소 변수를 종합하면, 우선 전통적 정부의 정책결정 과정에 시민사회와 단체들이 참여하는 속성은 가지되 그 자발성이 거버넌스의 핵심적인 특징으로 볼 수 있으며, 또 참여를 하더라도 수동적이고 수직적이며 불평등적인 관계가 아닌 공동목표를 인식하며 참여하는 협력이 두 번째 필수 요소로 여겨지며, 마지막으로 정책 과정에서 대등하게 참여하여 참여 대상인 정책을 공동 결정 하는 측면이 전통적 정부의 의사결정과 다르다고 할 수 있겠다.[30)]

⑷ 거버넌스의 유형

① 로컬 거버넌스 개념

○ 로컬 거버넌스는 지역의 공공문제를 해결하기 위하여 지역의 다양한 주체가 문제 해결에 참여하고 상호간 협력을 통해 해결한다는 방식적인 측면에서 살펴볼 때 협력적 거버넌스의 개념이라고 볼 수도 있다[31)].

○ 로컬 거버넌스는 지방정부를 중심으로 한 제도적・공식적 인간관계 보다는 행정기관, 기업, 시민집단 간에 있어 각자의 전략적 목표와 이해관계를 비공식적인 네트워크를 통해 반영, 조정, 통합해나가는 데 있다. 이는 분권화 논리를 반영하는 것으로 중앙정부의 권력 이양을 전제로 지방정부 수준에서 구현된 거버넌스를 의미하며, 지역사회의 구성원 들이 지역문제를 해결하고 정책을 결정하는데 수평적 관계에서 참여하고 공동으로 책임지는 공공의사 결정의 방식이다.[32)]

○ 로컬거버넌스는 정부주도의 통제와 관리방식에서 벗어나 지역내 다양한 이해관계자들의 주체적인 참여와 상호협력으로 지역사회 문제를 해결하거나 지역정책을 결정하는데 수직적관계가 아닌 수평적 관계에서 민주적이고 효율적으

29) 김진(2014). 지역사회복지협의체의 복지거버넌스 운영에 영향을 미치는 요인에 관한 연구-충담지역협의체 구성원의 인식을 중심으로. 공주대학교 대학원 석사학위 논문.
30) 김형양(2006). 로컬거버넌스 형성의 영향요인에 관한연구, 지방정부 연구 10(1):181-203.
31) 최보희(2015). 로컬거버넌스를 통한 지역공동체 활성화에 관한 연구,살기좋은 지역만들기 사업을 중심으로, 건국대학교 대학원, 박사학위 논문.
32) 이성로(2009).로컬거버넌스로서의사회복지협의체:경북북부지역사례,한국공공관리학보23(4):281-307.

로 해결하는 주요방안으로 공공의사 결정방식 이라는 일반적인 개념이며, 그 개념 속에는 주체들 간의 사회적 관계, 즉 네트워크 속성을 포함하고 있다.[33]

○ 민주화의 진행과 지방자치제 시행으로 지역주민의 정책형성과 의사결정에 대한 참여 욕구는 배우 빠른 속도로 증가했다. 로컬 거버넌스는 세계화, 지방화라고 하는 달라진 정치 환경 속에서 지역 주민이 가진 다양한 요구들을 수렴하고 지역의 자치역량 제고를 위한 새로운 방식으로 주목받게 된 것이다.[34]

○ 로컬 거버넌스는 지역이라는 공간적 범위에서 지방정부와 지역의 공공정책에 참여하는 다른 모든 행위자가 네트워크를 통해 이해와 협력을 바탕으로 공동의 문제를 해결해 나가는 새로운 통치방식인 것이다.[35]

○ 로컬 거버넌스 개념이 특정 지역을 중심으로 사용되는 것으로서 글로벌 거버넌스(global governance)나 내셔널 거버넌스(nationalgovemance)와 구별되고, 지역 내에서 다양한 행위 주체들 간의 상호작용과 협력이 이루어지는 것으로 이해될 수 있다[36]

② 로컬 거버넌스의 특성

○ 로컬 거버넌스는 지역공동체 수준에서 정부・민간・시민사회 상호간의 협력체계 및 네트워크를 중심으로 논의 된다. 중요한 것은 단순히 거버넌스의 범위를 지역 수준에 한정한 개념이라는 협의적 개념을 넘어서 지역의 민주주의 확산이라는 의의가 있다는 점에서 로컬 거버넌스는 특별한 중요성을 갖고 있다. 특히 시민단체는 물론 개별 시민에 이르기 까지 네트워크를 바탕으로 구성되는 민주적 지방정부의 구성은 다원주의적 관점에서 현 정치체계의 문제점을 극복할 수 있는 대안이라는 점에서 국가 수준의 거버넌스에 비해 더 큰 대표성을 확보할 수 있다는 특징이 있다.[37]

○ 로컬 거버넌스의 핵심은 정부와 다양하게 증가하고 있는 자율적 비정부조직 간의 상호협력을 통하여 정부나 비정부조직이 독자적으로 수행했을 경우 얻지 못

33) 김진(2014) 지역사회복지협의체의 복지거버넌스 운영에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 충담지역협의체 구성원의 인식을 중심으로,공주대학교 대학원 석사학위 논문.
34) 이상묵. (2008). 지방자치발전과 지역거버넌스의 역할 한국 정부학회하계학술대회
35) 이상묵. (2008). 지방자치발전과 지역거버넌스의 역할 한국 정부학회 하계학술대회.
36) 이은구 외. (2003). 로컬 거버넌스. 서울: 법문사, 2003.
37) 김석준 외, (2000). 뉴 거버넌스 연구, 서울: 대영문화사.

하는 편익을 공동으로 달성하려는 것이 특징이며, 의식 있는 시민 개인 및 시민단체 지역의 주요 조직화 등에 초점을 두고 있다. 단 효과적인 로컬 거버넌스가 구축되기 위해서는 전문성 및 독립성을 갖춘 시민과 시민사회의 역량이 없이는 효과적이거나 지속적으로 이루어질 수 없으므로 이들을 위한 역량개발이 함께 이루어져야 한다.[38)]

○ 로컬 거버넌스는 임시조직(ad hoc)으로 단순히 재화나 서비스를 산출해 내는 의미가 아니라 정부부문과 비정부부문간의 지속적 상호작용을 전제로 하며 정부부문과 비정부부문간의 공유된 목적과 가치체계를 바탕으로 지역적으로 발생하는 가난, 범죄, 경제개발, 실업, 환경오염 등과 같은 지역 사회적 문제를 해결하려는 특징을 지니고 있다[39)].

○ 로컬 거버넌스는 지역이라는 공간적 범위에서 지방정부와 지역의 공공정책에 참여하는 다른 모든 행위자가 네트워크를 통해 이해와 협력을 바탕으로 공동의 문제를 해결해가는 새로운 통치방식인 것이다.[40)]

○ Newman(2001)은 지방 정부의 의사결정에 있어 주민 개입의 새로운 형태를 제시하는 거버넌스를 주요 테마로 하여 정책 과정을 개선하고 정부의 적법성 을 고양하며 지역 주민들과 정부와의 신뢰를 재건하는 자치적 거버넌스를 말하고 있다.[41)]

○ 로컬 거버넌스는 지역공동체 수준에서 정부・민간・시민사회 상호간의 협력체계 및 네트워크를 중심으로 논의 된다. 여기서 중요한 것은 단순히 거버넌스의 범위를 지역수준에 한정한 개념이라는 협의적 개념을 넘어서 지역의 민주주의 확산이라는 의의가 있다는 점에서 로컬 거버넌스는 특별한 중요성을 갖고 있다. 특히 시민단체는 물론 개별 시민에 이르기 까지 네트워크를 바탕으로 구성되는 민주적 지방정부의 구성은 다원주의적 관점에서 현 정치체계의 문제점을 극복할 수 있는 대안이라는 점에서 국가 수준의 거버넌스에 비해 더 큰 대표성을 확보할 수 있다는 특성이 있다.[42)]

---

38) 최보희(2014). 로컬거버넌스를 통한 지역 공동체활성화에 관한 연구, 실기좋은 지역만들기 사업을 중심으로, 건국대학교 대학원, 박사학위논문

39) 강경화(2017). 지역문화정책 거버넌스의 활성화 방안에 관한 연구, 경남의 비영리민간단체 인식조사를 중심으로, 경상대학교대학원박사학위 논문.

40) 이상묵(2008). 지방자치발전과 지역거버넌스의 역할 한국 정부학회 하계학술대회.

41) 유소령(2013). 참여와 협력의 거버넌스 서울시 주민참여 예산제를 중심으로, 성균관대학교 궁정관리대학원, 박사학위논문

○ 로컬 거버넌스의 특징은 지방정부를 중심으로 한 제도적이고 공식적인 관계 보다는 공공기관, 기업, 시민 집단간에 있어 각자의 전략적 목표와 이해관계를 비공식적인 네트워킹을 통하여 반영, 조정, 통합해 나가는데 있다. 따라서 지방정치나 행정을 지방정부 주도로 일방적으로 운영해나 가는 방식과는 상당한 차별성을 가진다.

③ 협력적 거버넌스의 개념

○ 협력적 거버넌스(collaborative governance)는 협력(collaboration)과 거버넌스(governance)의 합성어이다. Gray(1989)[43]는 협력을 "어떤문제의 자율적인 이해관계자들이 그 영역에 관련된 쟁점들을 결정하거나 행동하기 위하여 공유된 규칙과 규범속에서 상호작용을 통하여 결과를 도출하는 것"으로 정의하였다.

○ 협력적 거버넌스는 정부와 민간의 상호 존중의 원리(principles of reciprocity)와 파트너십에 기초한 협력 관리와 의사소통을 중시한다는 점에서 국가관료제 중심의 계층제를 토대로 하는 위계적 거버넌스 보다 국가중심성에서 사회중심성으로 진일보한 형태의 거버넌스 이다.[44]

○ 우리나라의 경우 거버넌스의 개념은, 바로 협력적 거버넌스를 의미하는 것으로 동일시될 만큼 1990년대 중반 이후 급속히 확산되어 왔다. 1990년대 중반 지방의제21(Local agenda 21)를 받아들이면서 활발하게 전개되기 시작하였고, 이후 자치회관, 자원봉사센터 등 '거버넌스형' 조직들이 생겨나면서 본격적인 협력적 거버넌스의 실험들이 전개되었다.[45]

○ 협력적 거버넌스는 기본적으로 정책 수립 및 집행에 있어 정부기관, 이해당사자 그리고 시민사회의 '참여'를 기반으로 한다는 점에서 참여적 거버넌스(participative governance)의 형태를 갖는 것이며, 참여로 유발된 다양한 주체들의 관계가 협력으로 이어지는 것은 물론 책임을 공유한다는 측면에서 참여적 거버넌스 보다 진일보한 것이라 할 수 있다.[46]

---

42) 최보희(2014). 로컬거버넌스를 통한 지역공동체활성화에 관한 연구살기좋은 지역만들기사업을 중심으로, 건국대학교 대학원 박사학위논문.
43) Gray, Barbara. 1989. Collaborating : Finding Common Ground for Maltiparty problems. San Francisco : *Jossey Bass.*
44) Kooiman, Jan(2003). Governing as Governance. *London: SAGE Publication.*
45) 정규호(2009).「공공문제 해결과 시민사회, 국가거버넌스 연구」. 법문사
46) 유선미(2015). 교육청과 지자체의 협력적 교육 거버넌스 모델에 관한 연구, K혁신교육지구를 중심으로,

○ 협력적 거버넌스는 다양한 행위자들의 참여로 특징지어지는 거버넌스의 한 유형이지만 참여에 덧붙여 참여자 간 협력을 강조한다는 점에서 거버넌스에 대한 다른 접근과 구별될 수 있으며, 여기서 협력이란 집합적인 목적 달성을 위해 공사부문 간 정보 및 자원, 활동, 역량을 공유 또는 연계하는 것을 말한다[47)]

○ 홍성만(2004)은 협력적 거버넌스란 중앙정부, 지방정부, 시민사회단체, 지역 주민을 포함하는 각 행위자들이 자발적 상호협력에 바탕을 둔 문제 해결 방식을 의미하는 것으로 정책 영역에서 관련 주체자들 간에 상호의존적 정책 협조의 가능성이 높다고 하였다.[48)]

④ 협력적 거버넌스의 필요성 및 특징

○ 협력적 거버넌스의 공동체 집단은 동질성을 특징으로 한다. 상호존중에서 유래된 서로에 대한 이해도와 의존도가 높고 따라서 공동의 목적을 추구하여 협력할 수 있는 기반이 되는 것이며, 협력적 거버넌스 구축을 위한 필요성은 다음과 같다. 첫째, 분권화된 추진 체제로 전환하는 것이다. 둘째, 중앙정부는 지역단위를 목표로 하거나 또는 영향을 미치는 부문 정책을 종합적으로 추진할 수 있는 체제를 마련해야 한다. 셋째, 정부 계층 간 연계와 협력을 위한 국가·지역·지방의 다층적 거버넌스 체계를 형성한다. 넷째, 민간부문과 시민참여를 촉진한다. 다섯째, 지역정책 성과에 대한 모니터링과 평가시스템을 구축 한다.[49)]

○ 협력적 거버넌스는 행위자들 간의 네트워크가 중요시되고 이들의 상호의존성을 강조하면서 경쟁적인 전략보다는 win-win할 수 있는 전략에 초점이 맞추어지고 있는 특성이 있기 때문인 것이다.[50)]

○ 협력적 거버넌스의 개념적 특징은 다음과 같다. 첫째, 사회적 조정 양식이다. 사회구성원들 간의 다양한 사회문제를 해결하기 위하여 상호작용을 조정하여 해

한국교원대학교 교육대학원, 석사학위 논문.

47) Bryson, J. M. & Crosby, B. C. Stone, M. M. (2006) The design and implementation of cross sector collaborations: *propositions fromthe literature Public Administration Review, 66(special issue):*44-55.

48) 김광휘(2011). 시민사회단체와 정부의 협력적 거버넌스의 생산성에 관한 연구, 국민대학교 대학원 박사학위 논문.

49) 차미숙(2003). 《지역발전을 위한 특별지방행정기관의 연계ㆍ조정방향》. 류윤호 외, 국토(통권 260),(pp. 100-113), 안양: 국토연구원.

50) 이형종(2016). 갈등관리방안으로서 협력적 거버넌스 활용방안 연구, 시화지속가능발전협의회의 갈등해결 사례 중심, 서울대학교 행정대학원 박사학위논문

결하는 방식이다. 둘째, 네트워크에 기반하는 사회적 조정 양식이다. 사회 구성원들 간의 다양한 수평적이고 자율적인 자기 조직적 관계를 통해 사회문제를 해결하는 방식이다. 행위자에는 정부를 배제하지 않으며, 또한 정부(또는 정부의 주도)를 필수적으로 요구하지도 않는다.[51]

○ 협력적 거버넌스는 다양한 사회 구성원들간의 수평적이고 자율적인 자기 조직적 관계를 통해 사회문제를 해결하는 방식이다. 특히 협력적 거버넌스는 구성원들의 '자발적인 협력'에 의한 사회조정 양식이다. '협력적'이란 수식어는 "다양한 사회 행위자들이 집합적 행동에 관여하는 과정의 특성을 강조"하기 위한 것이다.[52]

○ 박상필 등(2018: 16)[53]은 협력적 거버넌스의 특징에 관하여 다음과 같이 규정했다. 첫째, 다양한 이해를 가진 파트너 네트워크이다. 둘째, 결정하고 행동할 권한과 자율성이다. 셋째, 정책의 결점을 확인하고 처리하는 문제 지향적 접근방법이다. 마지막으로, 학습과 평가의 중요성이다. 협력적 거버넌스의 목적이 공동의 이해와 합의를 증진시키는 것으로서 정책 개발과 관리의 모든 측면에서 함께 일하는 것이 필요 하므로, 정보 공유를 넘어 공유된 학습, 분석, 설계를 통한 전환적인 프로그램 개발 활동에 참여하는 것이 중요하다.[54]

○ 협력적 거버넌스는 각 이해당사자들 간 관계의 질과 힘에 의존한다는 특징을 가지고 있다. 공동활동에서 문제정의, 분석, 집행과 상호 존중은 참여자간의 상호의존성을 필요로 한다. 또한, Gash(2016)에 따르면 협력적 거버넌스는 협의체의 신뢰성, 정당성, 잠재력에 의존한다. 협력을 위한 맥락이 효능감을 결정하는데, 협력이 확립되는 환경, 절차, 숙의역량, 촉진적 리더십 등이 필요하다(박상필등, 2018: 18).

2.2. 거버넌스의 실체 ; 선행연구 사례

51) 정수용(2016). 협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구. 성균관대학교 국정전문대학원 박사학위논문
52) Morse, Ricardo S. and John B. Stephens. (2012). Teaching Collaborative Governance:Phases, Competencies, and Case-Based Learning. *Journal of Public Affairs Education,18(3): 565-584.*
53) 박상필·금홍섭·라미경·민병기·박미경·오수길·이경희(2018).로컬 거버넌스의 성공 모델.서울 : 대영문화사.
54) 김광휘(2011). 시민사회단체와 정부의 협력적 거버넌스의 생산성에 관한 연구, 국민대학교 대학원 박사학위 논문.
54) 박상필외 (2018). 로컬 거버넌스의 성공 모델. 서울 : 대영문화사.

협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구(지역주민의 공동의 문제해결 사례를 중심으로)[55]에서는 ‘홍도 주민자율구조 사례’, ‘K구 지역자율방재단 사례’, ‘가진항 활어회 센터 공동운영 사례’ 등을 협력적 거버넌스 적용 및 공동관리·체계의 성공요인으로 분석하고 있음.

1) 홍도 주민자율구조 사례

(1) 개요

홍도사례는 전라남도 목포에서 서남쪽으로 멀리 떨어진 서해상의 외딴 섬 홍도에서 유람선 좌초 사건이 발생했을 당시 홍도 주민들에 의해 자율적으로 신속하게 구조가 이루어진 사례

- ❍ 당시 2014년 9월 30일 오전 9시 5분경 홍도 유람선 바캉스호가 운항중에 홍도 슬픈여바위 동북쪽 200여m지점 ‘위두르미 여’에서 좌초되었다. 이후 9시 10분경 바캉스호 뒤쪽 100m지점에서 운항하던 유람선 선플라워호가 이를 발견하고 주변 선박들에 상황을 전파하면서 구조를 위해 접근했고, 사고해역 500m 뒤쪽에 있던 다른 유람선의 선원이 해경과 홍도항의 유람선 사무실로 신고.

- ❍ 신고를 받은 해경 홍도 출장소와 유람선 사무실에서는 9시 13분에 마을주민들에게 방송을 송출하고, 9시 15분경 60여명이 모여들자 선박 12척에 나눠 타고 9시 22분 사고현장에 도착하여 구조 활동하여 9시 30분에 전원 구조한 사례.[56]

(2) 시사점

주로 관광업에 종사하는 홍도 주민들의 공동 관심사인 관광지 평판을 유지하기 위하여 재난이라는 공동의 사회문제를 자율적인 집합행동으로 해결해 나가는 돋보이는 사례로 협력적 거버넌스가 이루어지게 된 내용을 분석해 보면 아래와 같다.

- ❍ 대안의 결핍 : 외부 지원을 받을 수 없는 지리적 고립환경에서의 자구책, 원거리의 정부 관급자원 및 인력의 지원을 받기 어려운 처지가 습관적인 자구책으로 결집이 이루어지게 됨. 그러나 주민들은 유람선 사고의 책임이나 구조에 대한 책

55) 정수용(2015). 협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구, 성균관대학교 국정전문대학원, 박사학위논문
56) 목포해양경찰서 해상안전과(홍도출장소)의 「유람선홍도 ‘바캉스호’ 좌초사고 전원구조 사례」 보고서, 2014.9.30. 및 10.1. 언론보도 등을 참고하여 작성한 정수용(박사논문) 인용.

임이 주민들에게 있다고 생각지는 않음.

○ 입호제도에 기반한 공동운명체 전통 : 마을어업권이라는 공유재를 중심으로 어촌계가 형성되어 있고, 입호제도[57]에 기인하여 마을총회를 통해 입호권을 인정받은 사람은 공동노동의 의무를 부담하게 되고 동시에 배타적 권리인 마을어업권에 대한 권리를 행사할 수 있게 되므로써 공동운명체 의식이 강함

○ 사익과 공익의 연계성 : 관광지 평판의 중요성과 이에 대한 역사적 경험은 다양한 공유자원의 상황에 대한 사례연구를 통해 "공유자원의 사용자들은 소득의 대부분을 그 자원에 의존하므로, 그들은 공동의 문제를 해결하여 자신들의 생산성을 높이고자 하는 강한 동기"를 가지고 있으며 "자발적 조직화와 자치"를 통해 공동의 이익을 달성한다는 것을 보여주고 있다고 주장한다. 이를 통해 홍도사건을 비춰 보면, 개인적 이익과 집단적 이익이 연계되어야 공동목표 달성을 위한 집단행동이 가능하다는 것을 시사하고 있는데 논문의 저자가 설문(구조가 누구에게 이익이 되나?)조사를 통해 얻은 '주민들의 이익'이라는 대답은 90.5%에 이른 것을 보면 Ostrom의 주장은 거의 현장에서 얻어진 이론이라고 볼 수 있음.

○ 유람선 회사와 주민관계의 강한 중첩성 : 1980년 초에 처음으로 유람선이 취항한 이후 약 10년이 지나 우후죽순 생겨난 유람선 회사들이 기득권을 내려놓고 홍도마을 입호권을 가진 주민들만이 참여할 수 있는 주민들만의 유람선회사를 설립함. 회사의 이익이 곧 주민의 이익으로 간주.

○ 신뢰 : 높은 신뢰도, 좁은 신뢰 반경 : "집단의 구성원들끼리 서로 믿을 수 있게 정직하게 행동할 거라고 기대하면 그들은 서로 신뢰하게 된다. 신뢰는 단체나 조직이 보다 효율적으로 운영될 수 있도록 하는 윤활유 역할을 한다"고 하면서 신뢰를 사회자본의 중요한 요소로 보고 있다. 논문의 저자에 의하면 홍도 주민들의 가족에 대한 신뢰는 서울시민과 비슷한 수준이지만 이웃에 대한 신뢰는 서울시민들 보다 크게 높은 것으로 나타났다고 함.

(3) 결론

면대면 대화, 집합적 자율결정, 현지 적합한 규칙의 마련, 공유된 이해 등 홍도주민들

57) 입호제도는 공유재산 사용권을 특정집단에게 부여하여 타인들을 배제하는 장치이며 공동재산에 대한접근을 제한함으로써 자원을 효율적으로 사용하는 공동규제이다(박정석, 2001: 174)

의 협력관계의 연결끈을 추론할 수 있음. 이 사례에서 협력적 거버넌스에 영향을 주는 성공요인으로 공익과 사익의 연계성이 두드러진다는 특징이 나타났으며, 지리적 고립성과 협력의 경험을 통한 공동운명체라는 특징도 발견됨. 마지막으로 가장 중요한 원인은 역시 주민들 대부분이 관광업에 종사하여 생계를 꾸려가기 때문에 재난발생으로 관광객이 오지 않으면 생업에 가장 큰 영향을 미친다는 사실을 높은 수준으로 인식하고 있다는 점을 들 수 있음.

2) 마을주민의 지역 애착도와 거버넌스의 성공 관계

(1) 지역사회의 애착도와 거버넌스

○ 박미화[58]는 '마을주민의 지역사회 애착도가 복지 거버넌스에 미치는 영향-공동체의식의 매개효과 연구-'라는 박사학위 논문에서 마을주민의 지역사회애착도가 복지거버넌스에 미치는 영향관계와 공동체의식의 매개효과를 중심으로 검증하였는데, 마을주민의 지역사회에 대한 애착도를 높여 자발적인 참여와 협력, 복지 네트워크를 이루어 복지거버넌스를 활성화하는데 기여하고자 했음.

○ 이 연구에서는 첫째, 주민의 지역사회 애착도 유형이 복지거버넌스에 영향을 미치는 것은 주민활동에 지역사회 애착도가 매우 중요한 변인으로 작용한다는 것이며, 이는 해당 지역의 역사와 관련된 교육프로그램 지원을 통해 주민들의 역할과 기능을 강화하며 지역사회 애착도를 활성화할 필요가 있음.

○ 둘째, 주민의 지역사회 애착도와 복지거버넌스 간에 공동체의식이 매개역할[59]을 함은 주민의 공동체의식 정도가 마을활동에 중요한 변인으로 작용한다는 것이다. 이는 역량있는 주민들을 대상으로 지역복지조직 및 시민사회와의 협력사업에 참여기회 제공 및 참여구조를 체계화하여 지역사회에 주민공동체의식을 재정립할 필요가 있음.

○ 셋째, 마을주민의 지역사회 애착도가 복지거버넌스[60] 향상을 위해 중요한 변인

58) 박미화(2021). 칼빈대학교대학원, 마을주민의 지역사회 애착도가 복지 거버넌스에 미치는 영향, 박사논문,
59) 매개변수(역할) : 연구방법론에서는 독립변수와 종속변수 사이에 영향을 미치는 매개자의 역할을 하는 변수를 매개변수라 함.
60) 복지거버넌스 : 공공과 민간, 시민사회 등 다양한 이해관계자들이 협력하여 복지 정책과 서비스를 기획·실행하는 협치 체계를 의미

으로 작용함을 알 수 있으며, 특히 마을활동에 참여하는 주민의 절대다수인 여성의 특성을 고려한 영향력을 예측하여, 지역사회 애착도 관련 전문적인 연구가 진행되어 여성들의 적극적인 참여와 협력을 강화할 필요가 있음.

○ 마지막으로 역량있는 주민의 참여활성화와 장기적인 복지거버넌스 운영을 위해 지역간 교차 교육 및 지속적인 현장교육 교류를 적용할 필요가 있음.

⑵ 마을주민의 공동체 의식은 복지 거버넌스 향상의 매개

○ 마을주민의 공동체 의식은 복지거버넌스를 향상시킬 수 있는 주요한 요인임이 확인됨. 그러나 마을주민들은 지역사회 애착도의 변인에 따라 부정적인 공동체 의식을 활용할 수도 있어 정책적인 차원에서 의례적인 관행을 배제하고 즐겁고 행복하게 복지 거버넌스에 임할 수 있는 방안을 모색하여 책임성 있는 주체의식의 관리적 제도의 뒷받침이 필요함을 함의.

○ 대부분 50대에서 60대의 여성주부가 주를 이루어 응답한 사실로 보아 마을을 위해 자신이 수행하고 있는 과업에 대한 상품의 가치를 스스로 저하시키는 경향이 있을 수 있으므로 공동체 내에서 지역사회 애착도를 향상시킬 수 있도록 꾸준한 교육과 회의 등 발전의 요소를 강구할 수 있는 기회를 균형있게 부여함으로써 자존감 향상과 마을을 위한 업무수행에 있어 자부심이 높아지도록 복지 거버넌스를 통해 역할을 부여하고 그에 따르는 책임과 보상도 함께 수반될 수 있도록 사회환경의 개선과 행정적 업무의 세부적인 방안 모색이 요구되며 제도구축의 필요성을 함의.

2.3. 협력적 거버넌스의 성공요인과 매커니즘

1) 대안적 사회조정양식으로서의 거버넌스[61)]

○ 사회문제 해결을 위한 사회적 조정 양식으로서의 거버넌스의 핵심 개념인 사회문제란 무엇이며 현대사회에서 사회문제는 어떤 특성을 갖는가에 대한 논의가 필요.

○ Dewey(1927: 12-13)에 따르면, 인간활동의 결과는 “상호작용에 직접적으로 관

61) 정수용(2016). 성균관대학교국정전문대학원, 협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구, 박사학위논문.

여한 사람들에게만 영향을 미치는 것과 직접적으로 관련한 사람들을 벗어나 다른 많은 사람들의 복리에도 영향을 미치는 것”으로 구분할 수 있고, “이러한 구분에서 사적인 것과 공적인 것의 구분의 근원을 발견”할 수 있다고 함.

○ Hill(2013: 163-164)에 따르면, 개인들의 사적인 관심과 문제로 여겨지는 이슈들은 개인 당사자들에게 특정되어 있는 문제일 수도 있고 다른 사람들과 공유되는 문제일 수도 있는데 문제의 성격이 다른 사람들과 공유되는 조건 을 가지고 있고 그 문제를 다루기 위해 집합적 행동이 요구된다는 것이 합당하다고 인식될 때 개인적 이슈가 사회문제로 전이된다고 함.

○ 오늘날에는 정부가 해야 하지만 하지 않거나 하지 못하는 일을 정부 이외의 주체가 일정한 노력으로 해결하는 사례가 점점 많아지고 그 필요성도 높아지면서 행정을 “사회문제 해결을 위한 집합적 노력” 김태룡(2010: 36)으로 정의하는 경향이 강하다고 함.

○ 사회문제를 객관적인 사회적 조건 상황의 반영으로 보든지 또는 집합적인 정의의 과정의 산물로 보든지 간에 오늘날 사회가 다양해지고 복잡해졌을 뿐만 아니라, 사회문제를 정의하는 집합적 상호작용에 관여하는 이해관계자가 많아지고 복잡해져서 사회문제를 정의하고 그 해결책을 찾는 것은 점점 더 어려워지는 것으로 파악하고 있음(정수용: 2016-16).

○ 다양하고 복잡한 사회문제의 일상화로 인해 사회문제 해결을 위해서는 다양한 사회 구성원들의 협력이 더욱 중요해지고 있으며 이에 따라 계층제적 방식이 아닌 새로운 방식으로의 사회문제 해결을 강조하는 협력적 거버넌스에 대한 논의가 더욱 강조되고 있음.

2) 협력적 거버넌스의 성공요인

○ 거버넌스의 현실에서는 계층제, 시장, 네트워크라는 사회적 조정양식의 이념형은 순수한 형태로 존재하지 않고 3가지 거버넌스 유형의 이념형을 조합한 혼합물이 사용되며 혼합의 적정한 정도는 주어진 사회문제와 상황 등의 조건에 따라 달라질 것이라고 하며, 이러한 현실형으로서의 거버넌스를 ‘협력적 거버넌스’라고 함(이명석: 2010-27)

○ “하나 또는 그 이상의 공공기관이 공공정책을 다루거나 공공문제를 해결하기 위하여 민간부문의 이해관계자들을 공식적이고 합의 지향적이고 의도적으로 이루어지는 집합적 의사결정과정에 직접적으로 참여시키는 거버닝 방식” 으로 정의하고 있음. Ansell & Gash(2008: 544-545)는 이와 같은 협력적 거버넌스의 정의에서 중요한 기준으로 공공기관의 주도, 민간부문의 참여, 의사결정에 참여, 공식적으로 조직화, 합의추구, 공공정책과 공공문제 관련성 등을 제시하고 있음.

○ 정수용[62]은 이와 같은 협력적 거버넌스에는 몇가지 특징이 있다고 정의함.

○ 첫째, 사회적 조정양식, 즉 다양한 사회구성원들 간의 상호작용을 조정하여 사회문제를 해결하는 방식.

○ 둘째, 네트워크에 기반, 다양한 사회구성원들 간의 수평적이고 자율적인 자기조직적 관계를 통해 사회문제를 해결하는 방식임.

○ 셋째, 구성원들의 자발적인 협력, 다양한 사회행위자들이 집합적 행동에 관여하는 과정의 특성을 강조하기 위한 것(Morse & Stephens, 2012)으로 참여자들 간의 ‘협력적 관계’, ‘협업’, ‘협력적 생산‘, ‘협동’ 등 협력적 집합행동에 주목함.

○ 넷째, 행위자에는 ‘정부’를 배제하지 않으며, 또한 ‘정부(또는 정부의 주도)’를 필수적으로 요구하지도 않음.

○ 거버넌스의 성공요인 분석을 위한 자체적인 분석틀을 마련하여 다양한 분석기준에 따라 구체적인 사례분석을 통해 거버넌스 성공 또는 실패 요인들을 탐색한 연구 중에서는 홍성만・이종원(2009)과 홍성만・김광구(2012)의 연구를 들 수 있는데, 그들은 소통을 기반으로 한 거버넌스가 제대로 작동되기 위해 필요한 토의구조로는 외부비판의 허용을 내재화할 수 있는 공개적 토론구조를 갖출 것 합리적인 대표체계에 토대를 둔 이해당사자의 참여가 이루어질 것 토론의 중립성 확보가 가능한 중립적 토론구조가 이루어질 것 의사결정을 위한 운영규칙이 마련될 것 토론 당사자간 정보공유와 학습 가능한 기제가 마련될 것 등을 제시함(홍성만・이종원, 2009).

62) 정수용(2016), 협력적거버넌스의 성공요인에 관한 연구, 성균관대학교국정전문대학원, 박사학위논문.

○ 그 외 선행연구들에서 제시하고 있는 거버넌스의 다양한 성공요인 또는 조건들에 대하여 정리하면 <표 9>과 같음.

<표 9> 거버넌스 성공요인에 관한 선행연구 내용 요약[63]

저자	거버넌스 성공요인	비고
조만형・김이수 (2009)	초기조건(자원 불균형, 참여유인, 협력선례, 과정(면대면 대화, 이해공유, 중간결과, 신뢰구축)	광명시・구로구 환경기초시설 빅딜 사례연구
오철호・고숙희 (2012)	권력/자원/정보 불균형, 협력유용성 공감, 책임과 권한의 명확화, 제3의 지지와 지원, 리더십	출소예정자 취업지원 융합행정 사례연구
이수연(2013)	협력의 기회 또는 제약으로 작용하는 일반적 맥락, 참여, 목표와 동기의 공유, 집합적 역량	완주군 커뮤니티 비즈니스 사례연구
한상연・고대유 김순영・이호규 (2014)	리더십은 초기조건부터 영향, 의회의 중요성, 의사결정과정의 투명성, 민관협력의 중요성	한국/미국 복합 상업단지 개발 사례연구
신상준(2014)	이해당사자들의 관심과 역량, 당사자들 상호간 진실한 대화	인천시 주민참여예산제 조례개정 사례연구
최재송・이명석・배인명(2001)	자치 조직권 보장, 이용자의 명확한 경계, 지역적 적합한 규칙, 집합적 선택장치, 감시 장치, 동질성, 강력한 리더십, 공동체 미래에 대한 관심	장고도 어촌계 사례연구
홍성만・주재복 (2003)	자발적 참여, 자율규칙의 체계적 형성, 정부의 적절한 지원과 제약, 이해관계의 동질성	대포천 수질개선 사례연구
한상연・김순영 (2012)	물리적 특성, 규칙, 공동체속성, 행동의 장, 행위자 분석, 동 사례는 하위 네트워크에서의 협상에 의한 조정실패	문정법조단지 조성 사례연구
홍성만・이종원 홍성만・김광구 (2009),(2012)	공개토론, 이해당사자 참여, 중립적 토론구조, 운영규칙, 정보공유 및 학습기재	시화지역과 굴포천 지속가능발전협의회 운영 사례연구
이시경(2013)	행위자특성(참여자 다양성, 독립성, 상호신뢰), 제도적 특성(권한과 규칙제정, 제재와 유인장치, 조정기구, 정책목표와 수단), 구조적 특성(네트워크 형태, 네트워크관리자, 지속성)	부산 온천천과 서울 양재천 사례연구

63) 정수용. 성균관대학교국정전문대학원, 협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구, 박사학위논문. 2016. 재인용.

박세훈・천현숙・전성재(2009)	참여성(대표성, 참여자 힘의 균형), 자율성(정부로부터 독립성, 조직안정성), 상호의존성(신뢰, 의사소통)	서울북촌과 광주문화동마을 만들기 사례여구
김창수(2007)	다양한 행위자 참여, 행위자의 자율성과 연계망 형성, 신뢰기반의 상호작용, 상호합의 된 규칙의 지속성	부산 온천천과 동천 수질개선 사례연구
조승현・강윤철・김경모(2007)	실질적 정보교환 및 결합, 공정한 중재자 역할, 지역 NGO 활성화, 대등한 파트너십, 신뢰	전주천 자연형 복원사업 사례연구
주재복(2013)	형성요인(당사자 참여, 이해공유 및 공동목표 하의), 운영요인(역할 및 책임의 명확성, 하의된 운영규칙 및 사전적 절차마련, 비용이익 분담 원칙확립, 정보공유 및 신뢰형성, 상호감시체계)	안양천 수질개선의 지자체간 협력 사례연구

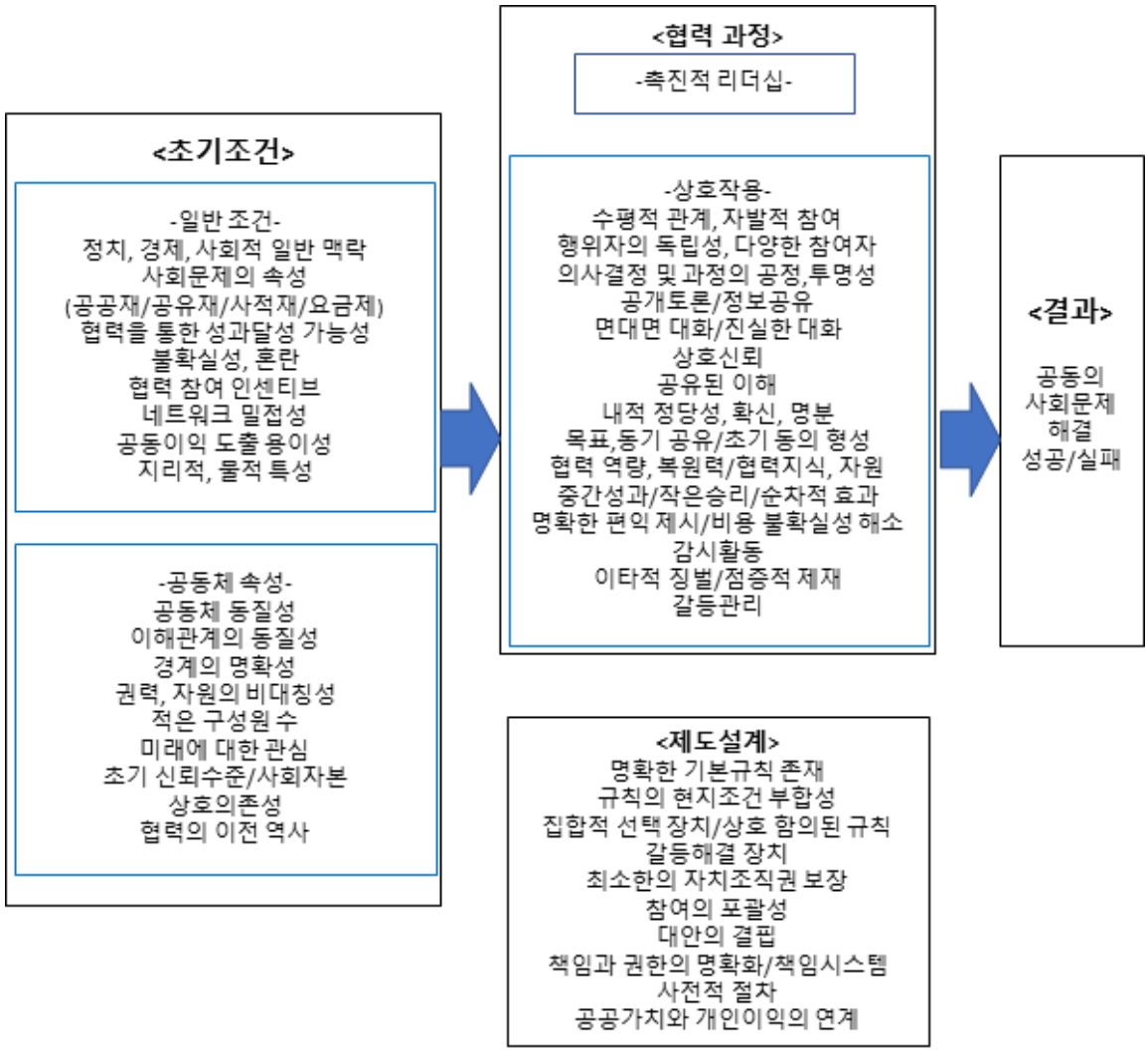
3) 협력적 거버넌스와 서대문구형 아파트 협의회 연구의 상관관계

○ 개별 공동주택 단지의 입주자대표회의와 자치구청 사이에는 공동주택 외부적인 주요 현안을 효과적으로 해결하기 쉽지 않음, 사회적으로 문제가 되는 사안들에 대하여 국가적인 차원에 해결기미가 없을 경우 복지적인 차원에서 거버넌스적 개념을 적용한 통한 집합적인 단일대오의 행동과 협력을 필요로 함.

○ 따라서 아파트 협의회를 설립하여 서대문구 내에 민간주도형태의 논의가 필요한 문제점이 존재하거나 발생하는 경우 이를 해결하기 위한 가칭 ‘서대문구형 아파트 협의회’를 <그림 6>과 같은 거버넌스적 성공요인을 도입하고 그 운영방향을 모색할 필요가 있음.

○ 해당 협의회는 행정과 주민 간의 매개체로 기능하고, 운영에 필요한 제반 비용을 관리규약에 명시하여 참여단지가 지원하도록 하되, 필요한 경우 지방자치단체에서도 지원이 가능하도록 공동주택 관리지원 조례 등에 삽입하여 지자체의 예산에 편성하여야 함.

○ 협의회가 지역 내 이해관계자 간 협력과 소통을 촉진하는 성공적인 비영리임의단체로서의 역할이 가능하도록 지역 거버넌스·협력 거버넌스 체재 도입을 기본으로 하여야 함.



〈그림 6〉 협력적 거버넌스 성공요인(선행모형)[64]

Ⅲ. 실증분석

실증분석(實證分析)은 사회・문화적 현상을 탐구하기 위한 양적 연구 방법의 핵심적 접근 방식으로, 경험적 자료(데이터)를 수집・계량화하여 통계적으로 분석함으로써 일반적 경향이나 법칙을 도출하거나 가설을 검증하는 연구 방법이다. 이는 실증주의적 연구방법 또는 양적 연구방법이라고도 하며, 연구 결과의 객관성과 정밀성 확보를 주요 목표로 한다.

본 장에서는 이러한 실증분석 방법을 활용하여 서대문구 공동주택 협의회 설립을 위한 주

64) 정수용. 성균관대학교국정전문대학원, 협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구, 박사학위논문. 2016.

민의 수요를 파악하여 관심과 의지를 분석하고, 제도 개선 및 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

1. 찾아가는 공동주택 간담회 실태분석(5회분)

이 자료는 서대문구의회가 본 연구에 맞춰 기획하여 진행한 것으로 5회 분량의 찾아가는 공동주택 간담회를 통한 아파트 입주민의 지자체에 대한 제반 요구사항과 개선사항에 관하여 기록한 자료를 토대로 분석한 것이다.

○ 주요 제안 내용

- 기존 입주자대표회의 운영 현황
- 서대문구형 아파트 협의회 설립 필요성 및 운영 방안 논의
- 아파트 협의회 운영 시 예상되는 주요 문제점 및 주의사항
- 인접단지와의 관계 및 공동현안 파악
- 향후 협력 방안

1.1. 감단회 참석현황 분석

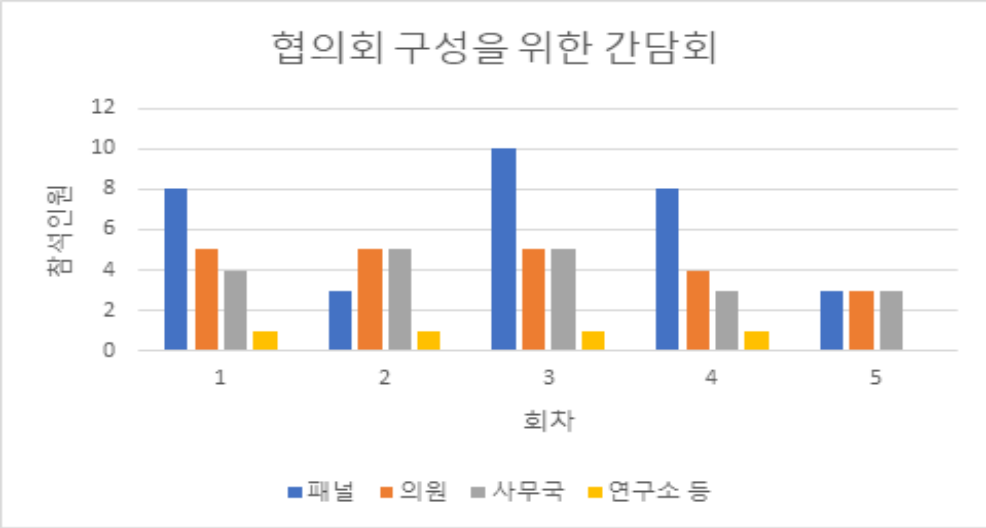
○ 개요

2025년 8월 26일부터 10월 15일까지 약 50일간 <표 10>에서 보는 바와 같이 총 5회에 걸쳐 간담회를 실시하였다. 본 간담회에는 입주자대표회의 및 입주민, 서대문구의회 의원, 의회사무국, 연구용역 수행기관 등이 참여하였으며, 연인원 약 78명이 참석하여 심도 있는 논의를 진행하였다.<그림 7>

그 결과, 열띤 토론을 통해 <표 11>에서 제시한 바와 같이 아파트 협의회 구성 및 운영 방향에 관한 다양한 의견이 수렴된 것으로 분석된다.

〈표 10〉 간담회 참석자 현황

구분	패널	의원	사무국	연구소 등	계
1회차	8	5	4	1	18
2회차	3	5	5	1	14
3회차	10	5	5	1	21
4회차	8	4	3	1	16
5회차	3	3	3	0	9
계	32	22	20	4	78



〈그림 7〉 협의회 구성을 위한 간담회 참여분포

〈표 11〉 간담회 핵심내용 분석

주요용어 (사용빈도)	핵심 의견 개진
지원 (43회)	• 협의회를 지자체에서 관리하지 않으면 와해될 소지가 있는데, 누가 관리할지, 예산은 공식적으로 구청에서 지원이 가능한지 등에 대해서도 의견이 필요함
예산 (15회)	• 협의회가 실질을 갖추려면 구청의 조직개편도 필요하고, 지원절차나 조례의 개정, 예산의 편성 등 따라야할 현안들이 많을 것임
정보 (8회)	• 입주자대표들이 모여서 정보를 공유하고, 공동안건으로 토론하며, 관계기관의 필요한 지원 해결에 대하여 협조 요청을 구하는 방식 필요
참여	• 타구의 사례를 통해 볼 때 대부분 회장위주의 구성원을 볼 수 있는데, 이는

(15회)	형평성이나 균형에 맞지 않아 단지별 입대의에서 논의를 거쳐 적극적으로 참여할 대표를 선임해서 구성하면 효율적이라 판단
문제 (37회)	• 협의회를 통한 공동의 아파트 문제에 대하여 입법부나 정부(국토부 등)에 건의 가능성도 존재할 것임
현안 (14회)	• 행정동별 모임, 지역별 모임, 구 전체 모임 등 다양하고 지속적인 모임을 통하여 현안문제를 추리다 보면 구 전체의 협의회에서의 안건으로 다룰 수 있을 것이고 그 결론을 가지고 구청장과 협의도 가능할 것임
민원 (11회)	• 협의회가 구성되면 이렇게 많은 민원성 얘기들을 모아서 논의하고 공통의 현안들에 대하여 함께 민원으로 제기하면 해결하기에 수월할 것으로 보여짐, 특히 비의무관리단지에는 꼭 필요한 바람직한 조직체라는 생각이 듬
논의 (20회)	• 입주자대표 간 정보를 교류하고 공동의 문제에 대하여 논의하여 좋은 방향으로 나아가기 위한 걸름망 역할을 한다면 효과는 있을 것임
해결 (14회)	• 인근 단지 간 모임을 확대해서 공동체화 하고, 단지마다 필요한 안건을 모아 그중에서 공통분모를 찾아내서 함께 해결할 수 있는 매개체가 필요함
협의회 (63회)	• 행정동별 모임, 지역별 모임, 구 전체 모임 등 다양하고 지속적인 모임을 통하여 현안문제를 추리다 보면 구 전체의 협의회에서의 안건으로 다룰 수 있을 것이고 그 결론을 가지고 구청장과 협의도 가능할 것임

1.2. 간담회 핵심 내용 분석

❍ 첫째, ‘협의회’라는 용어에 대하여 참석자 다수는 ‘연합회’보다 개념을 정확히 인식하고 있는 것으로 나타났다. 해당 용어는 강한 대표성이나 대립적 이미지를 내포하지 않고 순화된 인상을 주어, 입주자대표회의 구성원과 참여 패널 모두가 부담 없이 인식 가능한 것으로 분석 된다.

❍ 둘째, ‘지원’이라는 용어가 약 43회 사용된 점에 비추어 볼 때, 협의회 구성 시 운영비 지원에 대한 관심이 가장 높게 나타난 것으로 판단된다. 이는 기존 연합회 형태의 단체가 회비 갹출을 전제로 운영됨에 따라 참여자의 봉사 부담을 가중시켜 왔다는 점과 관련이 있으며, 향후 협의회의 지속성과 실효성에 중대한 영향을 미칠 핵심 요소로 해석된다.

○ 셋째, ‘문제’라는 용어의 빈번한 사용은 공동주택 관리 과정에서 다양한 현안이 상시적으로 발생하고 있음을 방증하는 것으로 볼 수 있다. 이는 협의회가 단순한 교류기구를 넘어, 산적한 공동의 문제를 해결하기 위한 협력적 조직으로 기능해야 할 필요성을 시사한다.

○ 넷째, 다수의 패널이 ‘논의’라는 용어를 사용한 점은 협의체가 일방적 의사결정 구조가 아닌, 상호 소통과 토론을 통해 합의를 도출하는 구조가 되어야 함을 전제로 하고 있음을 의미한다. 아울러 도출된 합의를 민원 형태로 정리하여 지자체에 문제를 제기하고 해결 방안을 모색하고자 하는 인식이 공통적으로 나타났다.

○ 다섯째, ‘예산’과 ‘참여’라는 용어가 약 15회 이상 언급된 점을 고려할 때, 지자체의 재정 지원 방식과 협의회 참여 주체에 대한 관심이 상관관계가 있는 것으로 분석된다. 참여 대상을 입주자대표회의 회장단으로 한정해야 한다는 의견과, 단지별로 선임된 대표자를 폭넓게 참여시켜야 한다는 의견이 대립하고 있어, 각 단지의 운영 구조와 대표성 방식이 상이함을 반영하는 결과로 해석된다.

○ 여섯째, ‘현안’과 ‘해결’이라는 용어의 사용은 각 단지별로 자체 해결이 어려운 문제가 다수 존재함을 나타내며, 이러한 문제를 협의회를 통해 공유하고 공동의 과제로 전환하여 논의하고자 하는 기대를 내포하고 있다. 이는 향후 협의회가 실질적인 문제 해결 의지를 갖고 운영되어야 함을 시사하는 표현이라 할 수 있다.

○ 마지막으로, ‘정보(8회)’와 ‘민원(11회)’의 사용 빈도를 종합하면, 단지별로 분산된 정보를 협의회를 통해 취합·공유하고자 하는 요구와 함께, 자체적으로 해결이 어려운 민원에 대해 협의회 차원의 대응 가능성에 대한 기대가 존재함을 알 수 있다.

1.3. 종합 의견

종합적으로 볼 때, 간담회 참석자들은 협의회 설립 자체에는 대체로 찬성하고 있으나, 운영을 위한 예산을 누가 어떤 방식으로 지원할 것인지에 대한 문제를 가장 큰 쟁점으로 인식하고 있는 것으로 나타났다. 또한 공동주택의 공통 현안 해결을 위한 협의체 구성에는 공감하면서도, 참여 대상을 특정 직위(회장 등)로 한정하여 설립을 추진하는 방식에는 우려를 표하는 의견도 적지 않게 확인되었다. 이에 따라 향후 협의회 설계 과정에서는 참여 구조와 대표성에 있어 보다 개방적이고 유연한 접근이 필요할 것으로 판단된다.

2. 타 지자체 협의회 사례분석

노원구의 입주자대표회의 협의회와 관련한 제도적・재정적 지원의 근거는 「서울특별시 노원구 공익활동 활성화 및 지원에 관한 조례」에 두고 있다.

동 조례는 노원구민의 자발적인 공익활동을 보장하고 이를 지원함으로써 주민의 자치역량을 강화하며, 지역사회의 지속가능한 발전에 기여하는 것을 목적으로 제정되었다(제1조).

2.1. 조례의 주요 내용

○ 용어의 정의(제2조)

- 공익활동이란 노원구민이 자발적으로 수행하는 비영리・비친목 목적의 공익적 활동을 의미한다.
- 비영리민간단체(NPO)란 노원구에 주된 사무소를 두고 공익활동을 수행하기 위해 설립된 비영리 법인 또는 민간단체를 말하며, 특정 정당 지지 또는 특정 종교 교리 전파를 주된 목적으로 하는 단체는 제외됨.

○ 기본 원칙(제3조)

- 공익활동의 활성화 및 지원은 주민의 자발적 참여와 자치 기반을 전제로 추진됨.
- 구민, 비영리민간단체, 노원구 간의 상호 신뢰와 협력을 기본 원칙으로 함.
- 공익활동 주체의 개성과 창의성, 다양성을 존중하는 방향으로 운영됨.

○ 구청장의 책무(제5조)

- 노원구청장은 구민의 공익활동 활성화를 위하여 필요한 시책을 적극적으로 수립・추진할 책무를 부담함.

2.2. 조례의 의의 및 적용 범위

○ 본 조례는 「비영리민간단체 지원법」이 규정하는 등록 및 재정지원 제도를 보완하여, 노원구 차원에서 공익활동 전반을 촉진하기 위한 포괄적인 제도적 근거를 마련하고 있음.

○ 이에 따라 노원구는 문화・예술・체육・교육, 사회적 약자 보호, 안전도시 조성, 환경 보전 등 다양한 분야의 공익활동 단체를 대상으로 보조금 지원사업을 시행하고

있음.

○ 또한 「서울특별시 노원구 자원봉사활동 지원 조례」 등을 통해 비영리민간단체 소속 자원봉사자에 대한 보험 가입 및 실비 지급 등 간접적인 지원도 병행하고 있음.

2.3. 아파트 협의회에 대한 예산 지원 근거

○ 노원구 아파트 협의회에 대한 직접적인 재정 지원 근거는 「서울특별시 노원구 아파트 협의회 구성 및 운영에 관한 조례」에 명시되어 있음.

○ 제9조(사업지원 등)

- 노원구청장은 협의회의 조직 및 활동에 필요한 행정적 지원과 공동주택 활성화 사업 추진에 소요되는 비용을 예산의 범위 내에서 지원할 수 있음.
- 지원 대상은 협의회의 조직 운영 및 공동주택 활성화 관련 사업이며,
- 지원 주체는 노원구청장으로 한정됨.
- 이는 아파트 협의회를 단순한 임의단체가 아닌, 공익적 기능을 수행하는 지역 거버넌스의 한 축으로 제도적으로 인정한 사례라 할 수 있음.

2.4. 공동주택 지원사업과의 연계성

○ 노원구는 협의회 지원과는 별도로 매년 공동주택 지원사업을 시행하여 개별 아파트 단지를 대상으로 예산을 지원하고 있음.

○ 이는 협의회에 대한 직접 지원과는 구분되나, 공동주택 활성화라는 정책적 목표를 공유하는 제도임.

○ 주요 지원 분야

- 공용시설물 유지관리, 공동체 활성화 시설 개선, 경비・미화원 근무환경 개선 등이 이에 해당함.

2.5. 시사점

○ 노원구 사례를 종합적으로 검토한 결과 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있음.

- 첫째, 기초지방자치단체는 조례 제정을 통해 아파트 협의회와 같은 주민 기반 조직에 대해 명시적인 재정 지원 근거를 마련할 수 있음.

- 둘째, 지원 대상은 입주자대표회의나 관리주체 자체가 아니라, 주민이 자발적으로 구성한 비영리·공익 목적의 단체임이 명확히 구분됨.
- 셋째, 전국 단위 조직에 대한 지원은 개별 자치구 조례보다는 「민법」상 비영리 사단법인 설립 또는 중앙정부·광역자치단체 공모사업을 통해 이루어지는 것이 일반적임.
- 따라서 노원구 사례는 기초지자체 차원의 아파트 협의회가 제도적·재정적 지원을 바탕으로 안정적으로 운영될 수 있음을 보여주는 대표적인 선행 사례로 평가됨. 단, 현재까지는 주로 관내 아파트단지 중심으로 행사위주 운영

○ 노원구의 경우 협의회 운영을 위해 공동주택지원과 주택정책팀 내에 담당책임자를 두어 지원하고 있음.

※ 참고: 이러한 지원은 주로 지자체의 '비영리민간단체 공익활동 지원 사업'이나 '공동주택 공동체 활성화 사업' 등의 조례 및 계획에 근거하여 이루어지며, 지원 대상은 단순히 입주자대표회의나 관리사무소가 아닌, 주민들이 자발적으로 구성하고 비영리적인 공익 활동을 목적으로 하는 단체에 해당함.

Ⅳ. 결론 및 정책적 제언

1. 본 연구의 주요 결론

○ 첫째, 현재 지방자치단체가 시행하고 있는 공동주택 관리관련 지원사업은 일정 수준의 성과를 보이고 있으나, 지원의 지속 가능성, 주민과의 공감대 형성, 관리주체 및 입주자대표회의의 역할 정립 측면에서 제도적 보완이 필요한데, 이는 개별단지마다 필요로 하는 지원의 종류나 금액, 자기부담금의 최소화 등 주장하는 바가 다르기 때문에 지자체의 공동주택보조금 지원사업에 대하여 통일된 목소리를 낼 수 있는 서대문구 아파트 전체를 대변할 수 있는 협의체가 필요하다는 판단이다. 또한 지방정부의 입장에서 보더라도 정책에 대한 만족도와 신뢰도를 제고하기 위한 노력이 중요한데, 정부학 연구 보고서[65]에 따르면 비영리민간단체의 정책만족도가 정책도입에 조절효과가 있다는 시사점은 협의회 구성에 주지할만한 사실이다.

65) 정부학연구, 제21권 제1호(2015), '비영리민간단체의 지방정부의 정책에 대한 영향력 결정요인_정책만족도와 정부신뢰도의 조절효과를 중심으로', 박관규. 김영대

❍ 둘째, 현재 공동주택 시설물 유지관리 보조금 지원사업이나 공동체 활성화 지원사업은 대부분 지방자치단체 조례나 지침에 근거하여 시행되고 있으며, 「공동주택관리법」 상 근거 규정은 제85조에 간략히 명시되어 있을 뿐이다. 이로 인해 사업의 기준과 적용에 혼선이 발생할 여지가 있으므로, 법적 근거를 뒷받침 할 수 있는 표준 지침 마련이 시급하다.

❍ 셋째, 2025년 10월 현재 서대문구의 정비사업현황은 총56개소로 주택재건축·재개발, 도시정비형사업, 가로주택정비형사업, 소규모재건축 등 다양한 유형의 사업이 추진되고 있어 추후 몇 년 안에는 주택공급률 대비 공동주택이 차지하는 비율이 최소 60%를 넘어설 수 있을 것으로 판단되며, 이 정비사업에는 상당수 소규모 공동주택이 포진하고 있어 소규모 공동주택을 포함한 서대문구형 확대 아파트 협의회 구성 및 운영을 뒷받침 할 수 있는 추가연구가 필요할 것으로 사료된다.

❍ 넷째, 아파트와 같은 공동주택은 많은 사람이 모여 사는 공간인 만큼, 지역사회의 제도적 결함이나 외부 갈등으로 인해 주민들이 경제적·심리적 불이익을 당하는 사례가 빈번하게 발생한다. 협의회 구성 시 논의 대상 대표적 사례들을 유형별로 정리해 보면 다음과 같다.

① 인근 지역 개발 및 시설 건립으로 인한 갈등

- 가장 흔한 사례로, 아파트 단지 주변에 주민들이 원치 않는 시설이 들어서면서 주거 환경이 악화되는 경우
- 조망권 및 일조권 침해 : 인근에 초고층 건물이 들어서면서 햇빛이 차단되거나 조망이 가려져 집값 하락과 삶의 질 저하를 겪는 사례. 최근 서울 및 수도권 재개발 구역 인근 아파트에서 자주 발생한다.
- 혐오시설(기피시설) 유치 : 소각장, 하수처리장, 또는 데이터센터(전자파 우려) 등이 단지 인근에 확정될 때 주민들이 건강권 침해와 지역 이미지 실추라는 불이익을 당하게 된다.

② 교통 및 기반 시설 부족 (신도시/택지개발지구)

- 도시 계획의 미비로 인해 주민들이 일상적인 불편을 고스란히 떠안는 사례.
- 교통 지옥과 출퇴근 고통 : 입주는 시작되었으나 지하철역 개통이 지연되거나 광역버스 노선이 부족해 왕복 3~4시간을 길 위에서 보내는 경우. 이는 시간적 손실뿐

아니라 직장 생활에도 지장을 준다.

- 학교 신설 지연 : '초품아(초등학교를 품은 아파트)'를 기대하고 입주했으나, 학령 인구 예측 실패나 예산 문제로 학교 신설이 무산되어 아이들이 먼 거리까지 위험하게 통학해야 하는 상황이다.

③ 지자체의 행정 처리 및 제도적 문제

- 지자체의 결정이나 법적 공백으로 인해 주민들이 금전적 손해를 보는 경우.
- 공시지가 급등에 따른 세금 부담 : 지역 개발 호재로 인해 실제 거래가와 상관없이 공시지가가 가파르게 상승하면서, 소득은 그대로인데 보유세(재산세, 종부세) 부담만 급증하여 고령 은퇴자들이 거주 위협을 느끼는 사례다.
- 관리비 및 하자보수 분쟁: 건설사의 부실시공에도 불구하고 지자체의 준공 승인이 나버리면, 주민들은 입주 후 직접 소송을 진행하거나 사비로 하자보수를 해야 하는 경제적 불이익을 당하게 된다.

④ 님비(NIMBY)와 핌피(PIMFY) 사이의 지역 갈등

임대주택 혼합(소셜 믹스) 갈등: 특정 단지 내 임대주택 비중을 두고 인근 주민들 간의 갈등이 발생하며, 이 과정에서 아이들이 놀이터 이용을 제한당하는 등 정서적 상처와 사회적 낙인이라는 불이익을 당하기도 한다.

2. 본 연구에서의 정책제언(가칭 '서대문구형 아파트 협의회 모델 제안')

공동주택관련 지역사회와 단지 내·외부에서 발생하는 다양한 문제점 해소를 위해 본 연구에서는 공동주택 관리와 관련한 감사, 관내 아파트 단지 입주자대표회의 간담회 등을 통하여 협의회 구성을 위한 필요성 의견 수렴, 타 지방자치단체 내에 아파트만의 정책협의 활동을 위한 임의단체의 운영과 실태 등의 분석을 바탕으로 다음과 같은 정책 개선 방향을 제시한다. 정책제언은 제도 정비, 행정체계 개선, 예산운영, 교육 및 홍보, 추가연구에 대한 방향 등 실질적인 분야로 구분하여 제언한다.

1) 제도 정비 및 법령 개선

○ 개별 단지별로 구성되는 공동주택관리법령에 의한 법정 기구 외에 서대문구 전체 아파트의 공통된 (내·외부적)현안문제를 해결하기 위해서는 각 각의 입주자대표회의를 하나로 묶을 수 있는 단체가 필요하며, 이를 위해서는 법령의 개정, 조례의 제

정 등을 통해 명문화 된 규정이 필요하다.

○ 지방자치단체별 각 관내의 아파트 단지 외적으로 발생하는 입주자등의 안전문제라든지, 교통체계의 개선, 아이들의 통학로 공유문제 등 해결을 위한 공익성에 목적을 둔 단체라면 규약에서도 지원할 수 있는 명문의 규정이 필요하며 이를 위해서는 공동주택관리규약 준칙에 담을 필요가 있을 것으로 사료된다.

2) 행정체계 및 운영방식 규정

○ 서대문구형 아파트협의회 조직 및 운영을 위해서는 자체적인 정관의 작성이 필요하고, 조직구성을 위한 기초행정업무를 추진할 수 있는 집중지원팀을 주택과 내에 신설하거나 전담자를 두어 One-Stop으로 지원이 가능하도록 하여야 한다.(노원구의 경우 전담자 지정)

○ 협의회는 거버넌스 이론과 비영리임의단체 형식을 적용하되 독립적이고 중립적인 기구로 구성해야 하며, 외부적 활동을 위해서는 우선 내부적으로 회의체의 정관과 회원의 구성, 운영비의 지원과 구청의 지원팀 또는 전담직원의 지정 등이 절대적으로 요구된다.

○ 회의체에서 결정한 사안에 대하여는 참석단지 전체적으로는 동참으로 간주하여야 할 것이며, 미참 단지의 경우에도 때에 따라서는 동참하는 것으로 협력이 이루어져야 한다.

3) 예산 지원 및 운영

○ 협의체의 년간 예산은 정기적인 회의형태 운영에 필요한 예산과 긴급적인 문제 해결을 위한 회의체 운영시 필요한 운영비와 기타 실비정산적인 비용, 회의장소 예약에 필요한 대관료 등과 회의 참석자에 대한 별도의 수당 등 필수적인 비용은 정상적으로 관리규약에 정하여 참여단지에서 지원하는 경우와 지방자치단체의 예산에 반영하여 지원하는 경우로 나눌 수 있다.

○ 지방자치단체 지원의 경우 예·결산에 대하여는 회계년도 말 90일 전 예산의 제출, 회계연도 종료 후 60일내 결산서 작성을 통하여 보고하도록 하되, 협의회 자체적으로 예산편성위원회를 구성하여 운영하여야 한다.

4) 구성원 교육 및 공익활동 지원

○ 서대문구 관내 공동주택 주거문화 향상을 위한 공익 홍보 캠페인을 정례화 하되, 협의체 구성원에 대한 교육을 정례화하고, 필요한 경우 세미나 등을 통하여 아파트 단지간, 외부 소규모 공동주택이나 단독주택 단지간, 협업체계 진행을 위한 공익활동을 계획하고 이에 관한 비용은 지방자치단체가 지원할 수 있도록 하여야 한다.

○ 협의회는 신규 입주 공동주택의 최초 입주자대표회의 구성 시 해당 단지를 방문하여 구성에 필요한 경험을 공유하고, 입주초기 입주자대표회의가 반드시 해야 할 제반 하자관련 대응논리 등에 대하여도 관련 자료 등을 나누고 협력관계를 통하여 원활하게 정착할 수 있도록 가이드 역할을 하여야 한다.

5) 비의무관리대상 단지의 참여 또는 별도의 모델제안 추가연구 필요성

○ 법령 상 입주자대표회의 구성 의무나 관리주체를 둘 수 없는, 구조적으로 세대수가 적은 비의무관리단지인 소규모공동주택의 경우 국가가 부담해야하는 국민의 안전한 주거생활이 보장되어야 한다.

○ 특히, 서대문구의 2024년도말 기준 아파트 현황을 살펴보면 비의무관리단지가 차지하는 비율이 약 45%에 달해 의무관리단지 대상 협의회가 구성된다면 상실감이 대두될 것이 자명하다.

○ 공동주택관리법령 상 명문의 규정으로 입주자등의 권리와 의무를 정하여 안전한 주거생활이 보장되는 의무관리단지에 비하여 상당한 불이익을 받고 있는 소규모 공동주택의 경우 필수적으로 협의회와 같은 단체를 통한 민원의 해결방향을 찾아야 할 것으로 사료되며 이에 관한 방향 설정을 위해서는 비의무관리단지 거주자의 의사를 묻기 위한 설문조사 방식과 지역활성화 전문가의 자문이 포함된 별도의 연구가 필요하다.

○ 또한 의무관리단지 위주로 구성되는 협의회에 비의무관리단지를 참여시킬 것인지와 관련하여 협의회 참여자를 대상으로 심층인터뷰 등을 통하여 의견을 조사하고, 협의회 참여방식이나 참여할 경우 의사결정권한 부여여부 등에 관한 사항도 연구의 한 축으로 제안한다.

6) 서대문구형 아파트 협의회 모델 제안

○ 현재 협의회 설립과 운영사례는 노원구에 불과하여 서대문구형 모델 제안을 위해서는 실험적 요인을 배재하지 말고 서대문구만의 아파트 협의회를 고안하여 설립 운영해볼 필요가 인정된다.

○ 따라서 본 연구에서는 일반적인 선거구 결정의 주요요인으로 작용하는 인구 및 행정구역, 지역 대표성, 정치적 이해관계 등이 고려된 서대문구의 선거구를 기본 축으로 하여 지역협의회를 설립할 것을 제안하고 그 예하에 동별 협의회를 둘 수 있도록 제안한다.

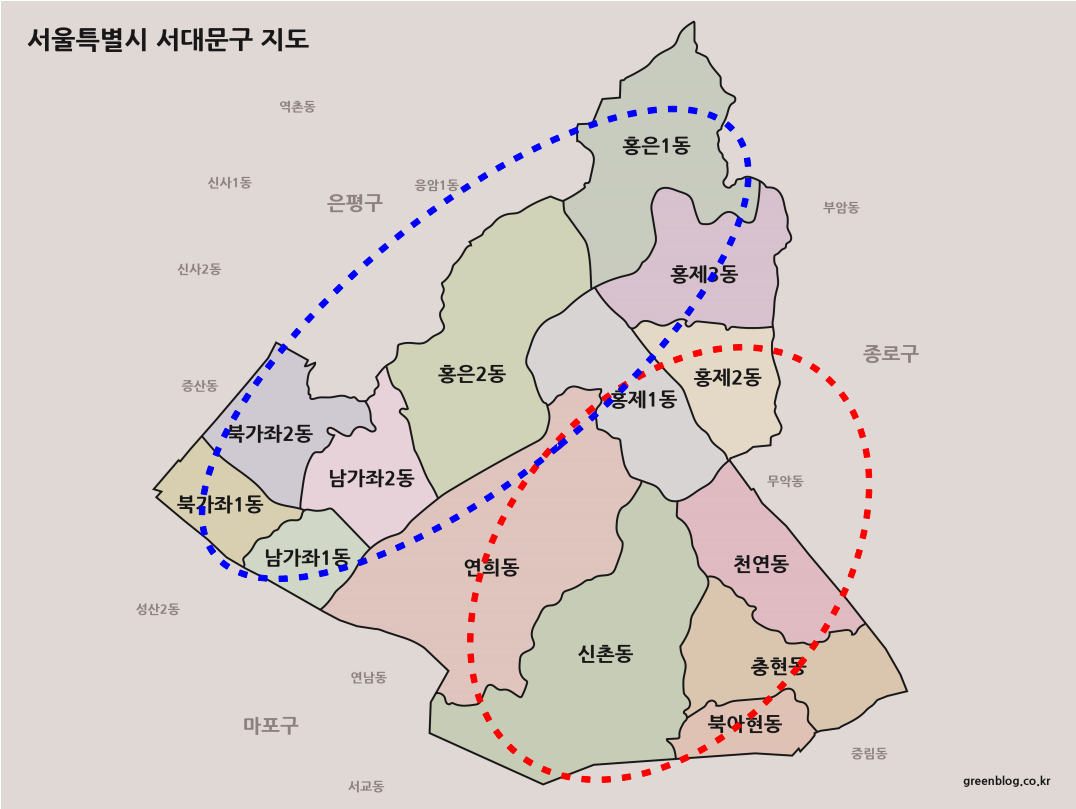
<표 12> 서대문구 지역 선거구 별 분석

구 분	갑구	을구
인구수(24.4.기준)	140,920명	163,753명
아파트 단지수 (소규모 단지 포함)	50~55 (신구조화, 재개발 신축단지 중심)	65~75 (대규모 뉴타운-가재울, 대단지 밀집)
학교수	초등 9~10, 중등6~7, 고등7~8 대학 4~5개	초등 10, 중등6~7, 고등3~4, 대학 3개
해당동	충현동, 천연동, 북아현동, 신촌동, 연희동, 홍제1동, 홍제2동	홍제3동, 홍은1동, 홍은2동, 남가좌1동, 남가좌2동, 북가좌1동, 북가좌2동
나누는 기준	홍제천 동쪽지역	서북쪽 지역
특징	연세대학교와 이화여자대학교 등 주요대학가 포진	대단위 아파트 단지, 주택재개발 지구가 많아 베드타운 성격

○ 전국 아파트 입주자대표회의 연합회(비영리 사단법인)를 제외하고 지방자치단체 내에 순수한 공동주택 대내·외적인 문제 해결을 위한 아파트 협의회를 구축 운영한 자치구는 서울시 노원구의 경우가 유일하며, 노원구는 노원구만의 특색을 살려 최초 설립당시에는 6개 권역(상계권역, 상계중앙권역, 중계권역, 월계권역, 하계권역, 공릉권역)으로 구축하였으나, 몇 차례의 수정활동을 거쳐 현재는 행정동인 19개동별 협의회로 운영활동하고 있는 것으로 나타났다.

특히 노원구의 경우 회원수를 100인 이상으로 가입 받을 수 있어 비영리민간단체 지원법 상 지원을 받을 수 있는 구조는 장점으로 대두된다.

○ 예측컨대 이와 같은 활동상황은 행정동별 협의회의 활동이 활발한 경우 구 협의회의 역할은 다소 떨어지는 경향을 나타낼 수 있을 것으로 사료되며, 노원구 역시 최초 설립 당시와는 다르게 지속적으로 활동이 강한 동별 협의회가 존재하는 반면 그렇지 못한 동별 협의회가 있어 사실상 아파트 협의회가 노원구 전체 아파트 입주민의 민의를 대변하기에는 한계가 있는 것으로 분석된다. 이는 금번 연구에서 서대문구형만의 모델을 제안하는 데에 그대로 모방할만한 최적의 모델이라고는 볼 수 없는 것으로 풀이된다.



〈그림 8〉 서대문구 선거구를 준용한 지역협의회 분포도

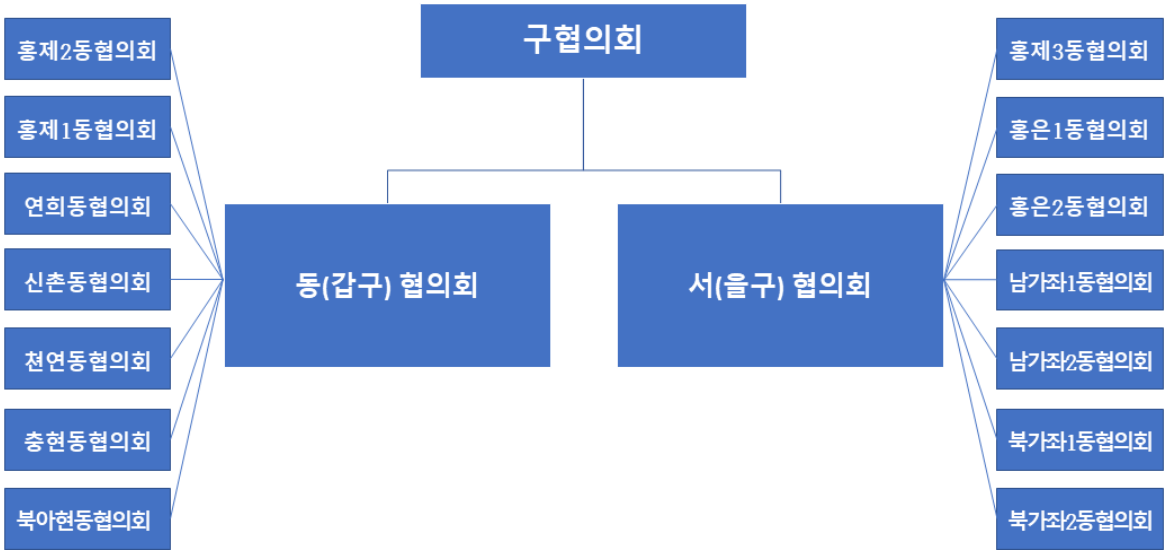
○ 서대문구의 경우 일반적으로 지역단위를 묶는 것보다는 위 〈그림 8 〉에서 보는 바와 같이 홍제천을 중심으로 동, 서로 선거구를 분류하였다는 점을 염두에 두고 모델 제안에 적극 준용하는 것으로 참고하였다.

○ 이에 서대문구형 아파트 협의회 모델 제안에 관하여 그 구성의 필요성에 대한 연구결과 다음과 같이 설립이유 및 기대효과와 기타 제반 사항을 제시하고자 한다.

- 첫째, 설립이유는 아파트별 입주자대표회의 및 관리주체 중심으로 개별 단지 중심의 문제해결에 집중하고는 있으나 인접단지 간 협력이 필요한 현안으로서 주차, 통학로 조경, 방음·기반시설 공유, 공사피해 등 다양한 문제들이 발생하고 있으며, 특히 서대문구는 도시밀집도가 높아 단지별 단독 해결이 어려운 현안이 많음에도 단지간 협력 창구가 없어 공동현안 문제 논의와 해결에 대한 한계가 있음을 인식하고 공동현안 대응을 위한 논의와 문제 해결을 위하여 제도적으로 서대문구형 아파트 협의회의 설립 운영이 필요하다.
- 둘째, 기대효과로는 설립 운영시 서대문구 아파트 단지간 의견이나 문제발생시 소통과 연계가 가능하고, 공동의 문제발생에 대하여 주민참여의 상호작용과 파트너쉽, 네트워크 활성화와 협력적인 거버넌스 역할로서 참여단체의 공동체의식 함양과 증진에 긍정적으로 기여할뿐만 아니라, 문제해결 대응력이 향상 될 수 있으며, 또한 아파트 주민들의 개인적 특성이 공동체 의식의 형성에 영향을 미칠 수 있다는 점이 이론적으로 규명되었음. 이러한 분석결과는 향후 서대문구형 아파트 협의회가 공공의 갈등문제의 조정 및 문화체육 프로그램의 공동개최, 환경개선문제 등을 통하여 서대문구 전 지역의 공동체의식 향상과 지역사회 발전을 위한 로컬 거버넌스의 활성화전략에도 적극적으로 영향을 미칠 것이다.
- 셋째, <그림 9>에서 나타낸 서대문구형 아파트 지역 협의회 모델은 공동주택 분포, 인구비례, 교통, 학교배정, 기타 서대문구의 지역적 특색을 고려하여 선거구가 결정된 점을 준용하여 서대문구형 모델을 제시하고 기본적으로는 조례에 명시할 것을 제안한다.
- 넷째, 거버넌스적 집합체 내지는 비영리임의단체로 활동을 정례화하기 위해서는 일정부분 상시업무와 관련하여 주기적인 확인과 집행절차에 대한 지원 등 책임을 지고 운영에 직접 관여할 수 있는 조직이 필요한데, 협의회 자체적으로는 의무없는 단체에 불과할 따름이므로 최소한의 지속성을 유지하기 위한 방안으로 타 지자체의 경우와 같이 전담직원을 공무조직 내에 정할 필요가 있을 것으로 사료되며, 거버넌스적 행정정책에의 참여를 위해서는 가능한 전담팀을 2명 이상으로 포진시켜 서대문구만의 특성을 보유한 민관 조율기구로 발전시킬 방안에 대하여 고민할 필요가 인정된다.

○ <그림 9>에서 보는바와 같이 서대문구형 아파트 협의회는 지역적 특색을 고려하여 선거구를 준용하여 중분류 한 동(갑구) 협의회와 서(을구)협의회를 양대축으로 하고

실질적인 활동조직으로는 하위조직으로 동별 협의회 14개, 그리고 최종 중대한 의사결정을 위한 전체를 대변할 수 있는 구협의회 1개로 구성할 수 있다.

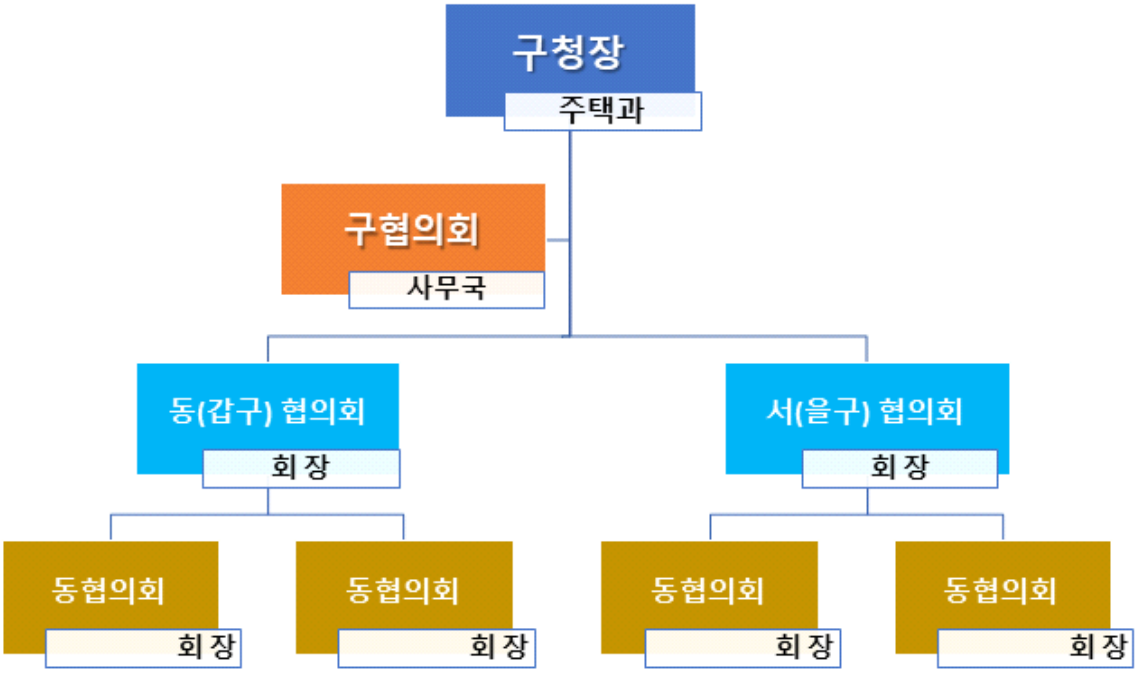


〈그림 9〉 서대문구형 아파트 협의회 모델 모형도

○ 참여단위는 개별 단지 입주자대표회장을 정회원으로 하고 회의 등 구체적인 사항은 정관으로 정하며, 인근 지역협의회간 연합회의는 지역협의회장간 합의에 의하여 운영할 수 있다.

○ 동별 협의회의 운영비는 예산 책정에 따라야 한다. 단, 구청이나 주민자치센터(행정복지센터)의 회의실 사용 등은 무상으로 한다.

○ 서대문구형 아파트 협의회 운영체계는 동별 협의회에서 동 지역의 현안문제를 논의한 후 그 결과에 대하여 직접 구청에 건의할 수 있으며, 때에 따라서 동간, 지역간 공존하는 문제에 대해서는 지역(동 서지역 협의회) 협의회에서 재론 후 구청에 건의할 수 있다. 그 운영체계는 아래 〈그림 10〉과 같다.



<그림 10> 협의회 운영체계

※첨언

아파트 협의회 설립이 이뤄진 이후에는 가능한 공동주택관리법 제86조의2에서 명시하고 있는 「지역공동주택관리지원센터」로 지정받아 관내 아파트 등 공동주택에서 발생하는 각 종 갈등을 예방하고 투명하고 효율적인 관리가 이루어질 수 있도록 전문지원기구로서의 역할을 감당할 필요성이 인정된다.

과거 국토교통부 산하의 「중앙공동주택관리지원센터」를 중심으로 주요역할과 서비스를 진행하였으나 2023년 10월 지방자치단체의 장이 관할 지역 내 공동주택의 효율적인 관리에 필요한 지원 및 시책을 수행하기 위하여 공동주택관리에 전문성을 가진 기관 또는 단체를「지역공동주택관리지원센터」로 지정할 수 있도록 정함으로써 협의의 차원에서 지방자치단체별로 공동주택관리업무의 효율을 기하도록 하고 있다.

「지역공동주택관리지원센터」로 지정받아 업무를 수행하기 위해서는 '아파트 협의회 설립 및 운영에 관한 조례' 안에 별도의 내용이 명시될 필요가 있다고 판단된다.

【 참고 문헌 】

강경화. 지역문화정책 거버넌스의 활성화 방안에 관한 연구-경남의 비영리민간단체 인식조사를 중심으로, 경상대학교대학원 박사학위 논문. 2017.

강은택, 과태료부과 실태 및 개선방안 연구, 한국주택관리연구원, 2022.

김광휘, 시민사회단체와 정부의 협력적 거버넌스의 생산성에 관한 연구, 국민대학교 대학원, 박사학위논문. 2011.

김석준 외, 뉴 거버넌스 연구, 서울: 대영문화사. 2000.

김영대, 박관규, 정부학연구, 제21권 제1호(2015), ‘비영리민간단체의 지방정부의 정책에 대한 영향력 결정요인-정책만족도와 정부신뢰도의 조절효과를 중심으로’

김재현, 서울시 문화시설 분포의 공간적 형평성에 관한 연구. 서울대대학원, 석사학위 논문. 2007.

김 진, 지역사회복지협의체의 복지거버넌스 운영에 영향을 미치는 요인에 관한 연구-충담지역협의체 구성원의 인식을 중심으로. 공주대학교 대학원 석사학위 논문. 2014.

김해동, 공동주택관리사 양성 및 제도화에 관한 연구. 서울대학교행정대학원 부설연구소, 1993.

김형양, 로컬거버넌스 형성의 영향요인에 관한연구, 지방정부 연구 10(1):181-203. 2006.

나길수, 주민자치기구로서 입주자대표회의 발전방안에 관한 연구, 동국대학교, 박사학위논문, 2014.

박미화, 칼빈대학교대학원, 마을주민의 지역사회 애착도가 복지 거버넌스에 미치는 영향, 박사논문, 2021.

박상필・금홍섭・라미경・민병기・박미경・오수길・이경희(2018).로컬 거버넌스의 성공 모델.서울 : 대영문화사.

박영도, 과태료・과징금 부과기준 개선방안 연구, 한국법제연구원, 2009.

소기재, 공동주택 관리체계의 개선을 위한 법적 연구, 동아대학교대학원, 박사학위논문, 2021.

신대운, 지역간경제협력 거버넌스의 성공요인에 관한 연구-전남서남권을 중심으로, 목원대학교대학원, 박사학위논문, 2022.

유선미, 교육청과 지자체의 협력적 교육 거버넌스 모델에 관한 연구-K혁신교육지구를 중심으로, 한국교원대학교 교육대학원, 석사학위 논문. 2015.

유소령, 참여와 협력의 거버넌스 서울시 주민참여 예산제를 중심으로-성균관대학교 궁정관리대학원, 박사학위논문, 2013.

이상묵, 지방자치발전과 지역거버넌스의 역할, 한국 정부학회 하계학술대회, 2008.

이용돈, 지역사회복지 거버넌스의 효과성과 그 영향요인에 관한 연구-지역사회 복지 협의체의 공공민간부문 종사자의 인식비교를 중심으로, 중앙대학교대학원 박사학위논문, 2010.

이은구 외, 로컬 거버넌스. 서울: 법문사, 2003.

이재진, 부동산 정책 거버넌스의 효과성 인식에 관한 연구-문재인 정부의 부동산정책을 중심으로, 건국대학교대학원, 박사학위논문, 2021.

이성로, 로컬 거버넌스로서의 사회복지 협의체 : 경북북부 지역 사례, 한국공공관리 학보23(4): 281-307. 2009.

이수연, 협력적 거버넌스의 관점에서 본 커뮤니티 비즈니스 정책 과정에 관한 연구20(2): 149-168, 2013.

임세영, 민주시민교육 거버넌스 모델 개발 연구-광역시·도를 중심으로, 목원대학교 박사학위논문, 2021.

이종수, 국가 경영을 위한 거버넌스와 행정문제, 지식의 지평 16. pp26-42. 2014.

이충렬, 지방교육의 협력적 거버넌스에 관한 연구-충청남도 마을교육공동체를 중심으로, 단국대학교 박사

학위 논문. 2024.
이형종, 갈등관리방안으로서 협력적 거버넌스 활용방안 연구-시화 지속 가능 발전 협의회의 갈등 해결 사례 중심, 서울대학교 행정대학원 박사학위논문, 2016.
이홍장, 공동주택관리법상 입주자대표회의의 법적 지위에 관한 연구, 동국대학교, 박사학위논문, 2016.
정규호, 「공공문제 해결과 시민사회, 국가거버넌스 연구」. 법문사, 2009.
정수용, 협력적 거버넌스의 성공요인에 관한 연구. 성균관대학교 국정전문대학원 박사학위논문, 2016.
진상욱, 입대의 법적 지위-공동주택관리법 중심으로, 한국토지법학회. 제31권 제2호. 2015.
최보희, 로컬거버넌스를 통한 지역공동체 활성화에 관한 연구-살기좋은 지역만들기 사업을 중심으로, 건국대학교 대학원, 박사학위 논문. 2015.
차미숙, 《지역발전을 위한 특별지방행정기관의 연계 · 조정방향》. 류윤호 외, 국토(통권 260), (pp. 100-113), 안양: 국토연구원. 2003.
하문숙, 공동주택 관리사무소장의 감정노동이 직무만족과 이직의도에 미치는 영향-직무스트레스 매개효과, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2024.
황일봉, 지방거버넌스의 노인복지서비스 공급네트워크 연구-광주광역시 남구의 사례를 중심으로, 조선대학교대학원 박사학위, 2005.

Bryson, J. M. & Crosby, B. C. Stone, M. M. (2006) The design and implementation of cross sector collaborations: *propositions fromthe literature Public Administration Review, 66(special issue):*44-55.
Gray, Barbara. 1989. Collaborating : Finding Common Ground for Maltiparty problems. San Francisco : *Jossey Bass.*
Jessop,B., Governance Failure,In G.Gtoker(ed),T*he politicsofBritish Local Governance, 11-3,st. New York: Martin Press. 2000.*
Kooiman, Jan(2003). Governing as Governance. *London: SAGE Publication.*
Morse, Ricardo S. and John B. Stephens. (2012). Teaching Collaborative Governance: Phases, Competencies, and Case-Based Learning. *Journal of Public Affairs Education, 18(3): 565-584.*
Stoker,Gerry., LocalGovernmentin Britain AfterThater,in Jan Erik Lane(ed.). *Public Sector Reform. London: Sage. 1997.*
Rhodes, R. A. W.(1997). Understanding Governance: Policy Networks, Governance and Accountability. Buckingham: *Open University Press.*

공동주택관리정보시스템, https://k-apt.go.kr, 2025.8.31. 검색
국가법령정보센터, https://www.law.go.kr, 중앙공동주택관리지원센터, 공동주택관리법령 요약, 2025.
기획재정부 보도자료, 인구구조변화 영향과 대응방향, 관계부처합동, 2021.
네이버, https://www.naver.com. 2025.8.29. 검색
대한주택관리사협회 https://www.khma.org
서대문구청, www.sdm.go.kr. 2025.
성북구의회 정책연구회, ‘공동주택 주거문화 향상을 위한 성북구 공동주택 정책 연구’ 보고서, 2025.

시민일보, https://www.siminilbo.co.kr. 2021.10.12.
아파트관리신문, https://www.aptn.co.kr, 2025.8.30. 검색
아파트라이프, www.jay.or.kr. (사)전국 아파트입주자대표회의연합회. 2025.
찾기 쉬운 생활 법령 정보, www.easylaw.go.kr. 2025.
통계청, 국가통계포털, https://kosis.kr, 2025.8.30. 검색
한국아파트신문, https://hapt.co.kr, 2025.8.31.검색.
KOSIS, 주민등록 인구현황. 행정안전부. 2025.

서울특별시 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례 개정안(案)

[시행 2026. 01. 00.] [서울특별시서대문구조례 제1822호, 2026. 01. 00., 일부개정]

서울특별시 서대문구(주택과), 02-330-1555

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」 제34조, 제65조 및 제85조제1항에 따라 서울특별시 서대문구에 소재하고 있는 공동주택의 공동체 활성화와 관리 및 안전, 입주민과 단지 내 노동자의 소통과 상생에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경조성과 주민화합을 도모하여 주민의 삶의 질 향상에 기여함을 그 목적으로 한다.<개정 2015. 11. 11., 2019. 4. 10., 2021. 5. 26.>

제2조(지원계획) ① 서울특별시 서대문구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 매년 공동주택의 효율적인 관리와 공동체 활성화 지원에 필요한 계획을 수립·시행하여야 한다.

② 구청장은 매년 수립된 지원계획을 서대문구 홈페이지에 공고하여야 한다.

제3조(적용범위) 지원대상은 각 호의 공동주택으로 한다. 다만 제3호의 공동주택에 대해서는 제4조제2항에 따른 지원에 한하여 적용한다.

1. 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택
2. 「주택법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제27조제1항에 따라 사업계획승인 받아 건설된 공동주택
3. 「건축법」 제11조에 따라 건설된 50세대 이상 공동주택 중 사용승인일 기준 30년 이상 경과한 공동주택

[전문개정 2025. 10. 20.]

제4조(지원내용 등) ① 구청장은 공동주택의 공동체 활성화를 위하여 다음 각 호에 해당하는 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있으며, 지원기준은 별표 1과 같다.<개정 2021. 5. 26., 2023. 4. 5.>

1. 담장 또는 통행로 개방에 따른 옥외보안등, CCTV 등의 설치 · 유지 보수, 외부 승강

기 전기료 · 유지보수 등
2. 입주자 대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치
3. 공동주택 간 갈등해소를 위한 사업
4. 공동주택 단지 내 옥외보안등 전기료
5. 주민참여형 봉사활동 및 보육프로그램 운영
6. 공동체 활성화를 위한 공모사업에 선정된 사업
7. 공동체 활성화를 위한 프로그램 개발 및 운영
8. 인근주민에게 개방된 화장실 · 어린이놀이터 유지보수, 공동실내체육시설의 설치 · 개선
9. 영구임대아파트의 공동 전기료 및 공동 수도료
10. 서대문구형 아파트협의회 운영지원 사업<신설 2026.01.00.>
11. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

② 구청장은 공동주택 공용시설물의 유지관리를 위하여 다음 각 호에 해당하는 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있으며, 지원기준은 별표 1과 같다. 단, 제3조제1호 및 제2호에 해당하는 공동주택은 사용검사를 받은 후 10년이 경과한 주택에 한정한다.<신설 2023. 4. 5., 2025. 10. 20.>

1. 단지 내 노동자 근무시설 개선을 위한 사업
2. 보육 및 육아시설의 설치 및 개 · 보수
3. 옥외 하수도의 보수 및 준설
4. 경로당의 보수
5. 주민 공동이용을 위한 강의실 등 다목적용 시설의 개 · 보수
6. 에너지 절감 및 친환경 시설물의 설치 · 개선
7. 실외 운동시설의 보수
8. 장애인 편의시설의 설치 · 개선
9. 자전거도로 · 자전거주차 및 관련 시설 설치 · 개선
10. 재난안전시설물의 보수 · 보강
11. 옥외주차장의 증설 및 보수
12. 음식물 쓰레기 등 쓰레기 집하시설, 택배시설의 설치 · 개선
13. 주 도로 및 보안등의 보수
14. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공동주택 지원대상에서 제외할 수 있

다.<신설 2021. 5. 26., 2023. 4. 5.>

1. 담장 또는 통행로, 놀이터 등을 개방하지 않는 단지

2. 공동주택 관리 권고사항을 이행하지 않는 단지

④ 구청장은 공동주택 입주자대표회의(비의무관리대상의 경우는 의결기구)의 의사결정 지원과 자생단체의 활동을 지원하기 위하여 공동주택관리 전문가 자문단(이하 “자문단”이라 한다)을 30명 이내로 구성·운영하여 자문할 수 있으며, 자문단의 위촉기준과 자문분야 등은 별표 2와 같다.<개정 2021. 5. 26., 2022. 3. 2., 2023. 4. 5.>

⑤ 제4항에 따른 자문은 공동주택 관리주체 등(아파트 협의회장을 포함한다. 이하 “관리주체”라 한다. 비의무관리대상의 경우는 관리인)의 별지 제1호 서식에 따른 신청에 따라 실시하되, 세부절차는 구청장이 정한다. 이 경우 구청장은 자문활동을 한 전문가에 대해서는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다.<개정 2021. 5. 26., 2022. 3. 2., 2023. 4. 5., 2026. 01. 00.>

⑥ 구청장은 공동주택과 관련한 일반적인 사항의 상담을 위해 별도의 상담실을 설치·운영할 수 있으며 상담자에 대해서는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다.<개정 2021. 5. 26., 2023. 4. 5.>

제4조의2(소규모 공동주택의 안전관리) ① 구청장은 법 제34조에 따라 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.<개정 2019. 4. 10., 2021. 5. 26.>

1. 법 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행

2. 법 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검

② 구청장은 제1항에 따른 소규모 공동주택의 안전관리는 국토안전관리원 또는 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체에 위탁하여 시행할 수 있다.<개정 2019. 4. 10., 2023. 4. 5.>

③ 제1항의 소규모 공동주택은 사용승인일로부터 15년이 경과된 주택으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택 및 건축물로 한다.

[본조신설 2015. 11. 11.]

제4조의3(단지 내 노동자 인권, 복지 증진) 구청장은 단지 내 노동자의 인권, 복지 증진을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.<개정 2021. 5. 26.>

1. 단지 내 노동자 고용현황 파악 및 적절한 조치 권고

2. 예산의 범위 내에서 고용안정 및 노동환경 개선을 위한 비용의 일부 지원
3. 공동체 활성화 추진 시 단지 내 노동자의 고용현황 및 노동여건 고려
4. 그 밖에 단지 내 노동자 인권, 복지 증진을 위해 필요한 사항

[본조신설 2019. 4. 10.], [제목개정 2021. 5. 26.]

제5조(지원신청) ① 제4조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업의 지원을 받고자 하는 협의회 및 관리주체는 제2조의 지원계획에 따라 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제2호 서식의 지원신청서를 작성하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 공동주택의 단지 명칭 및 주소
2. 사업의 목적과 그 내용
3. 사업에 소요되는 총 경비와 지원받고자 하는 금액 및 산출근거
4. 관리주체가 부담하여야 할 금액(협의회 제외)
5. 사업의 착수 예정일과 완료 예정일
6. 사업의 성실추진 서약서
7. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

② 제1항의 신청서에는 지원사업의 세부시행에 관한 사항을 기재한 사업계획서를 첨부하여야 한다.

③ 구청장은 신청을 받은 때에는 소관 부서별로 현장조사를 실시하고 지원대상 사업의 적법성, 사업내용 및 사업금액 산정의 적정성 등을 확인한 후 서울특별시 서대문구 공동주택지원심의위원회(이하 “위원회”라 한다)에 회부하여 지원금을 심의·결정하도록 한다.

④ 구청장은 지원대상 사업이 결정된 때에는 그 결과를 관리주체 등에게 7일 이내에 통지하여야 하며, 관리주체는 별지 제3호서식에 따라 지원금 교부 신청을 하여야 한다.

제6조(지원사업의 시행) ① 구청장으로부터 제5조제4항의 통지를 받은 관리주체는 제5조제1항의 사업 착수 예정일부터 1개월 이내에 해당 사업을 개시하여야 하고 사업개시내용을 별지 제4호서식에 따라 구청장에게 즉시 알려야 한다.

② 관리주체는 제1항에 따른 기한 내에 사업을 개시할 수 없을 경우 착수기한 7일 전까지 그 사유를 구체적으로 명시하여 구청장에게 별지 제5호 서식에 따라 연장신청을 하여야 하며, 구청장은 정당한 사유가 있다고 인정되면 2개월의 범위에서 착수 기한 연장을 승인할 수 있다.

③ 관리주체는 지원금을 교부받은 이후 사정 변경으로 지원사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중단 또는 폐지할 때에는 사전에 구청장의 승인을 받아야 한다.

제7조(지원금의 사용) ① 관리주체는 관련 법령 및 지원조건, 사업계획에 따라 지원사업을 성실히 수행하여야 하며, 지원금을 목적 외 용도로 사용해서는 아니 된다.

② 지원금을 교부받은 관리주체는 그 교부받은 지원금에 대하여 별도 계정을 설정하고, 수입 및 지출을 명백하게 구분하여 회계처리하여야 한다.

③ 구청장은 지원금을 교부받은 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 지원금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 지원금의 전부 또는 일부를 반환 받아야 하며, 다음 연도 지원사업 대상에서 제외할 수 있다.<개정 2021. 5. 26.>

1. 거짓 또는 부정한 방법으로 지원금을 받았을 때
2. 지원금을 사업목적 외로 사용한 때
3. 제6조에 따른 착수기한 내 사업을 개시하지 않을 경우
4. 지원사업의 전부 또는 일부를 중지한 때
5. 지원사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정한 때

④ 구청장은 관리주체가 지원금을 사용할 때 신용카드를 사용하게 하는 등의 투명한 집행방법을 적극 강구하여야 한다.

제8조(사업의 보고, 조사, 검사, 정산 등) ① 지원금을 교부받은 각 관리주체는 사업종료 후 30일 이내에 사업추진실적, 사업비정산 및 그 밖에 구청장이 정하는 사항이 포함된 별지 제6호서식의 보고서를 구청장에게 제출하여야 한다.

② 구청장은 지원금에 관한 적정한 집행을 위하여 필요하다고 인정하면 지원금을 교부받은 각 관리주체에 대하여 소속 공무원으로 하여금 서류와 장부를 검사하게 할 수 있다.

③ 구청장은 제1항의 보고서 등을 제출하지 아니하거나 제2항의 검사의 거부 및 거짓보고를 한 경우 법 제93조 및 법 제99조에 따라 조치하고 다음 연도 지원사업 대상에서 제외할 수 있다.<개정 2019. 4. 10., 2021. 5. 26.>

④ 제1항의 사업비 정산 지출증빙서류는 신용카드 매출전표를 원칙으로 하되, 사업의 내용과 지출상의 문제로 불가피한 경우에는 세금계산서, 그 밖에 이에 준하는 서류로 할 수 있다.

제9조(위원회의 구성・운영) ① 구청장은 제5조에 따라 지원신청한 사업 등을 심의・의결하기 위하여 위원장 1명을 포함한 13명 이내의 위원으로 위원회를 구성・운영한다.<개정 2021. 5. 26.>

② 위원장은 부구청장이 되고, 위원회를 대표하고 사무를 총괄하며 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 공동주택업무 담당국장이 그 직무를 대행한다.<개정 2012. 6. 13., 2021. 5. 26.>

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉하며, 위촉위원의 구성은 특정 성별이 10분의 6을 초과하지 않도록 한다.<개정 2012. 6. 13., 2015. 11. 11., 2021. 5. 26., 2022. 12. 30.>

1. 주택과장, 건축과장, 푸른도시과장, 도로과장
2. 서울특별시 서대문구의회에서 추천하는 구의원 3명 이내
3. 아파트협의회장을 포함한 법률・회계・공동주택관리・공동체・조경・건축・토목・전기・가스・재난관리분야 전문가 5명 이내

④ 당연직 위원의 임기는 해당 직의 재임기간으로 하고, 위촉위원의 임기는 2년으로 하며 두 차례까지 연임할 수 있다.<신설 2021. 5. 26.>

[제목개정 2021. 5. 26.]

제10조(위원회의 심의사항 등) ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의・의결한다.<개정 2021. 5. 26.>

1. 지원대상 사업의 적정성
2. 지원대상 사업의 우선순위
3. 제3항 및 제4항에 따른 지원금액
4. 지원예산의 운용에 관한 사항
5. 그 밖에 공동주택 지원업무와 관련하여 위원장이 회의에 부치는 사항

② 제1항제2호에 따른 우선지원 심의 대상사업은 다음 각호와 같다.<개정 2021. 5. 26.>

1. 담장 또는 통행로, 놀이터 등 개방에 따른 시설물의 지원사업
2. 친환경・노동자의 권익 보호를 위한 사업
3. 안전사고의 발생이 우려되는 재난안전시설물 설치・유지・보수 사업
4. 구청장 시책사업 등 평가결과 우수한 공동주택 지원 사업
5. 전년도에 지원금을 지원하지 아니한 공동주택 지원 사업

③ 구청장은 관리주체가 신청한 총사업비에 대해 별표 1에 따라 지원금을 산정하여 위

원회에 제출하여야 한다.

④ 위원회는 제3항에 따라 구청장이 제출한 지원금 산정액에도 불구하고 위원회의 의결을 거쳐 구청장이 산정한 지원금의 10% 이내에서 증감할 수 있다.

제11조(위원회의 운영) ① 회의는 안건이 있을 때 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우 소집할 수 있다. 다만, 안건의 내용이 경미하거나 긴급한 사유로 위원이 출석하는 회의를 개최할 시간적 여유가 없는 경우, 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 인하여 위원의 출석에 의한 의사정족수를 채우기 어려운 경우에는 서면심의로 대체할 수 있다. <신설 2021. 5. 26.>

② 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.<개정 2021. 5. 26.>

③ 위원회에 상정할 안건은 회의 개최 7일 전까지 해당 위원에게 미리 송부하여 사전에 충분한 검토가 이루어지도록 하여야 한다. 다만, 긴급하거나 부득이한 경우에는 예외로 할 수 있다.<개정 2021. 5. 26.>

④ 위원회의 사무 처리를 위하여 간사를 두며, 공동주택업무 담당팀장이 된다.<개정 2021. 5. 26.>

⑤ 간사는 위원회를 개최한 경우 회의록을 작성하여 구 홈페이지에 공개하여야 한다.<개정 2021. 5. 26.>

제11조의2(위원의 제척 · 기피 · 회피) ① 위원회의 위원이 해당 공동주택단지 거주자이거나 해당 공동주택 지원사업과 관련하여 이해관계를 갖고 있는 경우에는 그 안건에 대한 심의에 참여할 수 없으며, 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 한다.

② 회의 안건의 이해관계자는 위원에게 공정한 심의 · 의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 위원회에 해당 위원에 대하여 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 구청장은 위원회의 위촉위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임기만료 전이라도 해당 위원을 해촉할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 해촉하여야 한다.

1. 위원 스스로가 사임을 표시한 경우
2. 장기치료가 필요한 질병, 장기출타로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
3. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
4. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정

되는 경우

5. 제1항에 해당하는 데에도 불구하고 스스로 회피하지 아니한 경우

6. 그 밖에 구청장이 위원의 임무를 수행할 수 없다고 판단하는 경우

[본조신설 2021. 5. 26.]

제12조(수당) 회의에 참석한 위원과 관계전문가 등에 대해서는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 직무와 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(다른 법령 또는 조례와의 관계) 공동주택지원에 관하여 다른 법령, 조례에 특별히 규정된 것을 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

제14조(준용규정) 이 조례에 규정된 사항 외에 보조금의 지원 및 관리 등에 필요한 사항과 위원회 운영에 필요한 사항은 「서울특별시 서대문구 지방보조금 관리 조례」, 「서울특별시 서대문구 예산 및 기금의 회계관리에 관한 규칙」, 「서울특별시 서대문구 각종 위원회 설치 및 운영 조례」 등 관계규정을 준용한다.<개정 2014. 12. 31., 2021. 5. 26.>

제15조(시행규칙) 이 조례 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙(2012.6.13.)

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 ~ 제3조(생 략)

부칙 (2014.5.13.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2014.12.31.)

제1조(시행일) 이 조례는 2015년 1월 1일부터 시행한다.

제2조 ~ 제3조 (생 략)

제4조(다른 조례의 개정) ① ~ ⑥(생 략)

⑦ 서울특별시 서대문구 공동주택 지원 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조 중 “서울특별시 서대문구 보조금관리 조례”를 “서울특별시 서대문구 지방보조금 관리 조례”로 한다.

⑧ ~ ⑯ (생 략)

부칙 (2015.11.11.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2019. 4.10.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2021. 5.26.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2022. 3. 2.)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 (2022.12.30.) <「서울특별시 서대문구 행정기구 설치 조례」>

제1조(시행일) 이 조례는 2023년 1월 9일부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) ① ~ ㉞ (생 략) ㉟「서울특별시 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례」일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제3항제1호 중 “토목과장”을 “도로과장”으로 한다.

㊱ ~ ㊴ (생 략)

부칙 <2023. 4. 5.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2025. 10. 20.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2026. 1. 00.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

서대문구형 아파트 협의회 구성 및 운영에 관한 조례 제정안(案)

제정 2026.01.00. 조례 제0000호

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 서대문구형 아파트 협의회를 구성하고 운영하는데 필요한 사항을 규정함으로써 행복공동체 주거문화 형성과 입주민의 삶의 질 향상, 지역발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(협의회 기능) 서울특별시 서대문구형 아파트 협의회(이하 “협의회” 라 한다)는 구정에 적극 협조하며 다음 각 호의 사항을 추진한다.

1. 아파트 공동체 활성화 문화 확산 및 활동 참여
2. 단지 내 재해예방 및 재난구조 활동 참여
3. 공동주택 관리업무에 관한 제도개선, 교육, 홍보
4. 주거환경 개선사업 및 에너지 절약 실천 운동
5. 기타 협의회가 사회단체로서의 지역발전을 위한 협의 및 봉사활동

제3조(협의회 구성) ① 협의회 구성은 다음과 같다.

1. 구협의회
2. 지역협의회: 동(갑구) 협의회, 서(을구) 협의회
3. 행정동별 협의회

② 구협의회는 지역협의회 임원으로 구성하며, 지역협의회는 서대문구선거구를 기본으로 준용하여 동(갑구) 협의회(홍제1,2동, 연희동, 신촌동, 천연동, 충현동, 북아현동)와 서(을구) 협의회(홍제3동, 홍은1,2동, 남가좌1,2동, 북가좌 1,2동)로 구분하여 2개 지역으로 구성한다.

③ 행정동별 기초 협의회는 동 단위 아파트단지를 구성원으로 하여 구성할 수 있다.

④ 협의회는 아파트 관리 및 마을공동체 복원 등 전문 분야별 활동을 위해 분과위원회를 둘 수 있다.

제4조(회원의 자격 및 임기) ① 회원은 「공동주택관리법」에서 정한 의무관리 공동주택

(아파트)의 현직 입주자대표회의 회장을 자격요건으로 하며, 구협의회 회원은 서울특별시 서대문구청장(이하 ‘구청장’이라 한다)이 위촉한다.

② 회원의 임기는 입주자대표회의 회장 임기동안으로 하며, 구협의회는 지역협의회 임원의 임기동안으로 한다.

제5조(임원의 구성 및 선출 등) ① 구협의회 임원은 회장 1명, 부회장 1명, 사무국장 1명, 감사 1명으로 구성한다. 단, 지역협의회 또는 동협의회의 임원 구성에 관하여는 정관에서 정한다.

② 구협의회 임원선출은 정기회의시 다음과 같이 한다. 단, 궐위 시 30일 이내 정기회의를 개최하지 못할 경우 임시회의를 소집하여 선출한다.

1. 회장 및 감사는 구협의회 회원으로 무기명 비밀투표를 통해 최다 득표자로 선출된 사람으로 한다. 단, 출마자는 지역별 1인으로 제한하며 투표 시 동표일 경우 잔여임기가 많은 사람으로 하고, 잔여임기가 같을 경우 연장자로 한다.
2. 부회장 및 사무국장은 구협의회 회원 중에서 회장이 지명한다.
3. 회장은 협의회 회원 중 1인을 사무국장으로 두어 협의회 업무를 지원하게 할 수 있다.

③ 회장이 궐위 된 때에는 부회장, 사무국장, 감사 순으로 회장의 권한을 대행하며, 회장 궐위 당시 임원의 임기는 새로운 회장 선출시 종료된다.

④ 회장의 임기(입주자대표회의 회장의 임기)가 만료된 때에는 현 임원의 임기도 종료되며, 부회장 및 감사, 사무국장의 임기(입주자대표회의 회장의 임기)만료로 재선출시 전임자의 남은 기한으로 한다.

⑤ 임원의 임기는 1년으로 하되 한 차례만 연임할 수 있으며, 입주자대표회의 회장의 임기가 1년 이내인 경우에는 그 기간까지로 한다.

⑥ 임기만료로 해촉 된 회원 중 직전 회장을 고문으로 두며, 2인의 자문위원을 둘 수 있다. 단, 선거권과 피선거권을 갖지 못한다.

제6조(회원 및 임원의 해촉) ① 구협의회 회원 및 임원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해촉 할 수 있으며, 해촉 된 회원 및 임원의 경우 재선출하여야 한다.

1. 회원 스스로 사임 의사를 밝히는 경우
2. 회원이 관계법령을 위반하여 금고 이상의 형을 받거나, 장기간의 심신쇠약 등으로 직무를 수행할 수 없는 경우

3. 정기 및 수시회의에 3회 이상 불참 등 협의회 활동을 성실하게 참여하지 않는 경우
4. 구협의회 운영 및 사업에 대한 분쟁유발, 불필요한 민원야기 등 품위손상으로 회원으로서의 직무를 수행하는데 부적절하다고 인정되는 경우

② 제1항제1호 및 제2호의 경우 해당 사유가 발생하는 날 해촉 된 것으로 보며, 제1항제3호 및 제4호의 경우 정기회의시 재적회원 과반수 찬성으로 의결한다. 단, 해촉 당사자가 요구 시 의견을 청취하여야 한다.

제7조(회장의 직무 등) ① 회장은 협의회를 대표하고 협의회 직무를 총괄한다.

② 부회장은 회장을 보좌하여 회장이 불가피한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때 차기 회장 선출 시까지 그 직무를 대행한다.

③ 감사는 협의회 회계와 협의회에서 협의한 사항에 대하여 감사한다.

④ 사무국장은 협의회 운영과 업무전반에 대하여 그 내용을 정기회의 또는 임원회의시 보고하며, 회의전반에 대한 사항을 기록·관리한다.

제8조(회의) ① 회의는 정기회의와 임시회의로 구분한다.

② 정기회의는 분기별로 1회(3, 6, 9, 12월) 개최하며, 임시회의는 재적회원의 3분의 1이상의 요청이 있거나, 구청장 및 회장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최할 수 있다. 단, 정기회의 개최 월의 변경은 지역별 회장 및 임원의 과반수 의결로 정할 수 있다.

③ 회의는 재적회원 과반수 출석으로 개의하고, 출석회원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 처리기간의 시급성과 중요성에 따라 구청장 및 회장이 필요하다고 인정할 때에는 서면으로 의결할 수 있다.

제9조(의결사항) ① 구협의회는 다음 각 호의 사항을 의결하며, 제1호부터 제3호까지에 해당하는 사항은 서면으로 의결할 수 없다.

1. 세부운영규칙 (이하 “세칙”이라 한다)의 제정 또는 개정
2. 임원 선출 및 해임
3. 사업계획과 예산 및 결산의 승인
4. 지역협의회 회칙에서 정한 사항과 기타 협의회 공통 추진사항

제10조(사업지원) ① 구청장은 협의회 조직과 사무실 운영 등 활동에 필요한 행정적인 지원과 공동주택의 공동체 활성화를 위한 비용 중 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

② 협의회 사업은 구협의회 사업과 지역협의회 사업 또는 동협의회 사업으로 구분한다.
③ 협의회에서는 수립된 사업계획서를 구청장에게 사전 승인받아야 하며, 재적회원 과반수 이상의 의결을 거쳐 지원금을 신청한다.
④ 예산을 교부받은 협의회에서는 사업종료 후 30일 이내에 정산서를 구청장에게 제출하여야 한다.
⑤ 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제12조를 준용한다.
1. 사업계획서를 제출하지 않는 경우
2. 지원금을 목적 외에 사용하는 경우
3. 협의회 활동에 대하여 지도를 하였음에도 불구하고 개선하지 않을 경우
4. 그 밖에 사회적 물의를 일으키거나 명예를 떨어뜨리는 등의 행위로 협의회에 대한 예산 지원이 적합하지 않다고 구청장이 인정하는 경우
⑥ 제1항에 따른 보조금의 지원, 관리 및 정산절차 등에 필요한 사항은 「서울특별시 서대문구 지방보조금 관리 조례」, 「서울특별시 서대문구 공동주택 지원 및 관리 등에 관한 조례」에 따른다.
⑦ 구청장은 공동주택관리법 제86조의2를 적용하여 ‘협의회’를 「지역공동주택관리 지원센터」로 지정할 수 있으며, 이와 관련하여 필수적으로 갖춰야할 조직과 운영사항에 관하여는 별도의 협의 및 승인과정을 거쳐야 한다.

제11조(신고) ① 협의회는 등록 회원에 대한 별지1호 서식인 가입신고서를 작성하여 보관하고, 별지2호 서식인 회원명부를 분기별 구청장에게 제출하여야 한다.
② 협의회는 임원선출 사항 등 변경사항이 있는 경우 별지3호 서식을 작성하여 15일 이내 구청장에게 서면으로 제출하여야 한다.

제12조(지도 및 감독) ① 구청장은 지원금 사용, 임원 선출 등 협의회 운영 주요사항과 관련하여 시정명령, 행위중지 등의 권한을 가진다.
② 협의회는 제9조에 관한 사항은 구청장과 사전에 협의하여야 한다.

제13조(세부운영규칙) 지역협의회 또는 동협의회 운영에 관하여는 세칙을 따르며, 세칙은 조례에서 정한 사항을 준용하여야 한다. 다만, 그 외 필요한 사항은 협의회 회칙으로 정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(임원임기에 관한 조치) 이 조례 시행 후 첫번 임원의 임기는 1년으로 하며, 소속 단지의 임원의 임기종료와 동시에 소멸된다.

제3조(지역공동주택관리지원센터 지정 효력) 구협의회의 활동 여하에 따라 법 제86조의 2에 의한 지역공동주택관리지원센터로 지정받아 법정업무를 수행할 경우 그 효력은 지정일 다음날부터 인정된다.

[별지1호]

가 입 신 청 서

소 속					
성 명		생년월일		성별	
주 소	서울시 서대문구				
연 락 처	(핸드폰) (관리사무소)				
회원구분	의무단지( ) 비의무단지( )		직업		
임 기			연임여부		
주요경력					
가입동기 및 포부					

본인은 귀 협의회 회칙에 동의하고 회칙을 준수하며, 협의회 회원으로 가입하고자 신청합니다.

20 년 월 일

신청인 : (인)

○○○협의회장 귀하

[별지2호]

회 원 명 부

협의회명	정원 (의무/비의무)	현원 (의무/비의무)	기준일
○○지역협의회	(/)	(/)	20 . . .

연번	직책	성명	주소	연락처	임기	연임여부	비고

[별지3호]

임 원 선 출 신 고 서

협의회명		직책		(사진)
성 명	(한글) (한자)			
연 락 처	(핸드폰) (자택)			
주 소				
생년월일		성별		
임 기	(임원) (동대표)			
학 력				
주요경력				
취미·특기				
참고사항				

<관계법령>

□ 지방자치법

제22조(조례) 지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

□ 공동주택관리법

제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립 · 시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 공동주택에 거주하는 입주자등이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
2. 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 할 것
3. 공동주택의 관리와 관련한 산업이 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것

서대문구형 아파트 협의회 정관 제정안(案)

제정 2026.01.00. 제0000호

제1장 총칙

제1조 (명칭) 본 단체의 명칭은 ‘서대문구 아파트 협의회’라 칭한다.

제2조 (목적) 본 단체는 [구체적인 목적 기재, 예: 지역사회 문화 예술 증진, 지역사회의 공통의 현안문제 해결 및 회원 간 친목 도모]을 목적으로 한다.

제3조 (소재지) 본 단체의 사무소는 [*주소 기재*]에 둔다. (실제 사무실이 없으면 대표자 주소 기재)

제4조 (사업) 본 단체는 제2조의 목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 사업을 수행한다.

1. [구체적 사업 1, 예: 정기적인 워크숍 및 세미나 개최]
2. [구체적 사업 2, 예: 지역 주민을 위한 봉사활동 및 캠페인]
3. [구체적 사업 3, 예: 회원 상호 간의 정보 교류 및 친목]
4. 기타 본 단체의 목적 달성에 필요한 부대 사업

제2장 회원

제5조 (회원의 자격) 본 단체의 목적에 동의하고 단체 활동에 참여하고자 하는 단지의 입주자대표회장 또는 입주자대표회의를 대표할 수 있는 자로 한다.

제6조 (회원의 가입) 본 단체의 회원이 되고자 하는 자는 소정의 가입신청서를 제출하고 [승인 주체 기재, 예: 입주자대표회의(또는 입주자등의 찬반동의)]의 승인을 얻어야 한다.

제7조 (회원의 권리) 모든 회원은 본 단체의 운영에 참여하고 의결권을 가지며, 단체에서 제공하는 각종 활동에 참여할 권리를 가진다.

제8조 (회원의 의무) 모든 회원은 다음의 의무를 진다.

1. 본 단체의 정관 및 의결사항을 준수할 의무
2. 회비 및 각종 부담금 납부의 의무
3. 본 단체의 목적 달성을 위한 활동에 적극 참여할 의무

제9조 (회원의 탈퇴 및 제명)

1. 회원은 본인의 의사에 따라 자유롭게 탈퇴할 수 있다.
2. 회원이 단체의 명예를 훼손하거나 회원의 의무를 3회 이상 불이행할 경우, [의결 기구 기재, 예: 운영위원회 또는 총회]의 의결을 거쳐 제명할 수 있다.

제3장 임원 (운영진)

제10조 (임원의 종류 및 정수) 본 단체는 다음의 임원을 둔다.

1. 대표 (또는 회장): 1인
   *필요에 따라 부회장을 둘 수 있다.
2. 총무 (또는 사무국장): 1인
3. 감사: 1인

제11조 (임원의 선임) 지역협의회의 임원은 회원 과반수 찬성에 의하여 선출한다.

제12조 (임원의 임기) 임원의 임기는 [기간 기재, 예: 2년]으로 하며, 연임할 수 있다. 단, 소속 단지 동별 대표자의 임기와 시기를 같이 한다.

제13조 (임원의 직무)

1. 대표(회장): 본 단체를 대표하고, 단체의 업무를 총괄하며, 각종 회의의 의장이 된다.
2. 총무(또는 사무국장): 대표를 보좌하며, 총회의 의결사항을 집행하고, 단체의 일상 업무 및 회계를 담당한다.
3. 감사: 협의회 내에 발생하는 모든 금전 거래에 관하여 감사한다.

제4장 회의 (총회/운영위원회)

제14조 (회의의 종류) 본 단체의 회의는 총회와 [필요 시 운영위원회, 분과위원회 등]로 한다.

제15조 (총회) 총회의 구성은 다음과 같다.

1. 구성: 총회는 모든 회원으로 구성되는 단체의 최고 의결기관이다.
2. 소집: 총회는 [소집 조건 기재, 예: 대표가 필요하다고 인정할 때] 또는 [회원 O분의 O 이상]의 요구가 있을 때 소집한다.
3. 의결사항: 정관 변경, 임원 선임 및 해임, 사업계획 및 예산 승인, 단체 해산 등 중요한 사항을 의결한다.

제16조 (의결 정족수) 총회는 [재적회원 과반수 출석]과 [출석회원 과반수 찬성]으로 의결한다. (단, 정관 변경 및 해산은 3분의 2 이상의 찬성으로 정하는 것이 일반적)

제5장 재정 및 회계

제17조 (재정) 본 단체의 재정은 회원의 회비, 후원금, 구청의 지원금, 기타 수익금으로 충당한다.

제18조 (회계연도) 본 단체의 회계연도는 [날짜 기재, 예: 매년 1월 1일부터 12월 31일까지]로 한다.

제19조 (회계보고) 총무는 매 회계연도 종료 후 1개월 이내에 결산보고서를 작성하여 감사의 확인을 거친 후 [보고/승인 기구 기재, 예: 총회]의 승인을 받아야 한다.

제6장 보칙

제20조 (정관 변경) 본 정관을 변경하고자 할 때에는 [의결 정족수 기재, 예: 총회에서 재적회원 3분의 2 이상]의 찬성으로 의결한다.

제21조 (해산 및 잔여재산 처분)

1. 본 단체는 [해산 조건 기재, 예: 총회에서 재적회원 3분의 2 이상]의 찬성으로 해산할 수

있다.

2. 단체가 해산할 경우, 잔여재산은 [처분 방식 기재, 예: 단체의 목적과 유사한 다른 비영리 단체에 기부]하거나 [국가 또는 지방자치단체에 귀속]하는 것을 원칙으로 한다.

제22조 (규칙 제정) 이 정관에 규정되지 아니한 사항은 [의결 기구 기재, 예: 총회 또는 운영위원회]의 의결에 따른다.

발 행 일 2025년 12월

수행기관 미래주거문화연구소
서울특별시 금천구 벚꽃로 278, 502호
소장 이 기 남
전화 070-7137-2345 팩스 050-4061-7297