

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2502
------------	------

2025. 04. 21.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 03. 27. 김기덕 의원 발의 (2025. 04. 02. 회부)

2. 제안이유

- 「공동주택관리법」 제34조에서 규정하는 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)에 있어 최근 재난 및 재해 우려 등으로 발생할 수 있는 각종 문제의 대응과 주민 안전 등을 도모하기 위한 기존 조례의 일부 개선 필요
- 특히, 소규모 공동주택의 공동체 활성화 사업 추진에 있어, 공동주택 입주자 등의 공동체 사업지원을 위한, 공동주택단지의 주민 갈등해소 프로그램과 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 조항을 신설하여, 공동체 활성화를 위한 사업 근거를 마련하고자 함

3. 주요내용

- 가. 공동체 활성화에 있어 단지 내 주민갈등해소 프로그램과 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 조항 신설 (안 제6조)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공동주택단지 공동체 활성화의 대상을 ‘공동주택 입주자등’으로 명시하고, 공동체 활성화를 위해 시장이 추진할 수 있는 사업에 ‘주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영’과 ‘공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영’을 추가하려는 것임.

현행	개정안
제6조(공동체 활성화) 시장은 <u>공동체</u> 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다. 1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화 2. 커뮤니티 전문가 역할 확대 3. 아파트관리 주민학교 확대 운영 <u><신설></u> <u><신설></u> 4. 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동주택 입주자등의 공동체</u> ----- -----. 1.~3. (현행과 같음) 4. <u>공동주택단지의 주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영</u> 5. <u>공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영</u> 6. (현행 제4호와 같음)

- 공동체 활성화¹⁾란 「공동주택관리법」(이하 “법”) 제21조에 따라 ‘입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동’을 의미하며, 원칙적으로 공동주택의 입주자등이 자율적으로 실시하는 활동이지만 법 제86조에 따른 ‘공동주택관리 지원기구’에서 이를 지원할 수 있음²⁾.

1) 「공동주택관리법」 제21조(공동체 생활의 활성화) ① 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있다.
② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재화용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다.
③ 제2항에 따른 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정한다.

2) 「공동주택관리법」 제86조(공동주택관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 “공동주택관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

- 서울시의 경우 법이 제정(2015.8.11.)되기 전인 2013년부터 ‘맑은 아파트 만들기 사업’을 시행해 왔으며, 2015년 「서울특별시 공동주택 관리 조례」를 제정하여 현재에는 공동체 활성화 사업으로 ‘아파트관리 주민 학교 운영’(2018년 시행, 붙임2)과 ‘공동주택 모범관리단지 지원사업’(2022년 시행, 붙임3)을 추진 중임.

○ 먼저, 안 제6조는 ‘공동체 활성화’를 ‘공동주택 입주자들의 공동체 활성화’로 주체를 명확히하려는 것으로 이해되나, 이 조례의 적용 대상을 동일하게 명시하는 것에 대하여는 현행과 같이 두어도 의미상의 차이가 발생하지 않겠음³⁾).

○ 안 제6조제4호와 안 제6조제5호는 시장이 공동체 활성화를 위하여 추진할 수 있는 사항에 ‘주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영’과 ‘공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영’을 신설하려는 것임.

- ‘주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영’(안 제4호)의 경우 최근 공동주택 입주민 간 갈등 사례가 점차 다양하고 복잡해지고 있는데⁴⁾, 공공에서도 이에 대응하기 위하여 ▲‘공동주택관리 분쟁조정위원회’의 설치⁵⁾, ▲‘층간

1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육

2. ~ 5. (생략)

6. 공동주택 입주자들의 공동체 활성화 지원

7. ~ 10. (생략)

* 국토교통부는 이에 따른 “공동주택관리 지원기구”를 한국토지주택공사 중앙공동주택관리지원센터로 지정하여 공동주택관리의 상담·교육과 공동체 활성화 등을 지원해오고 있으나, 공동체 활성화 부분에서는 한시적·단발적 사업 시행에 그치고 있음(‘공동체 활성화 공모전’ 3회(2017, 2019, 2020), ‘공동주택 간접흡연 및 층간소음 예방영상 공유이벤트’ 1회(2024))

3) 참고로, 법 제2조제7호에서 ‘입주자등’의 범위에 임대주택 임차인을 포함하지 않고 있는데, 개정조례안은 소셜믹스(social mix)를 지향하는 혼합단지에서 공동체 활성화사업 추진시 임대주택의 임차인만 배제시키는 것이 아닌지에 대한 논란의 우려가 있음.

4) 사회 전반적으로 개인주의적 성향이 강화됨에 따라 공동주택의 입주민 간 갈등 사례도 점차 다양하고 복잡해진다(층간소음, 반려동물, 간접흡연, 주차, 물건투척 등) 실정임에 따라 갈등 해소 등을 위해 가장 현실적인 대안으로 공동주택의 ‘공동체 활성화’의 필요성 제기되고 있음. (“공동주택 주민 간의 갈등 해소와 공동체 문화 조성을 위한 소통방안 연구”, 조가은, 2022.9.16., “공동주택 내 주민 갈등 해결방안은?”, 이데일리, 2019.12.21., “분쟁·갈등 끊이지 않는 공동주택...공공이 관리 지원 나서야”, 경인방송, 2023.05.16.)

소음의 방지(법 제20조)’와 ‘간접흡연의 방지(법 제20조의2)’에 대한 별도의 법조문 신설(붙임1 참고), ▲서울시 자체의 ‘공동주택 상담실’ 및 ‘층간소음 상담실’ 운영(붙임4) 등 주민갈등 해소를 위한 다각적 노력을 기하고 있는 점을 감안할 필요가 있음.

- 또한, ‘공동체 활성화 프로그램’(안 제5호)의 경우 현행조례 제6조제1호의 ‘공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화’에 그 내용이 포함되는 측면이 있어, 안 제4호와 안 제5호를 별도로 신설하기 보다는 현행 제1호를 실행성을 담보하면서도 통합적인 의미를 내포하도록 수정하는 방안을 검토할 수 있겠음⁶⁾.

현행	개정안	수정의견
제6조(공동체 활성화) 시장은 공동체 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다. 1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화 2.~3. (생략) <신설>	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동주택 입주자들의 공동체</u> ----- -----. 1. (현행과 같음) 2.~3. (현행과 같음) <u>4. 공동주택단지의 주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영</u>	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동체</u> ----- -----. 1. <u>공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위한 실태조사 및 정책 개발</u> 2.~3. (개정안과 같음) <삭제>

- 5) 「공동주택관리법」 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁은 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “지방분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.
② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항
6) 서울시의 역할은 개별 아파트를 대상으로 프로그램을 직접 운영하기보다는 이를 지원하거나 총괄적으로 실행을

<신 설> 4. 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항	5. 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 6. (현행 제4호와 같음)	<삭 제> 4. (현행 제4호와 같음)
---	---	---

- 참고로 이 개정조례안의 취지를 감안하여 집행기관에서는 필요시 현재 미운영⁷⁾ 중인 공동주택관리지원센터⁸⁾의 설치를 검토할 필요가 있겠으며, 공동주택관리의 상담·교육과 공동체 활성화 등을 체계적으로 지원할 수 있는 방안도 강구할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장 강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 김태훈	02-2180-8203

[붙임1] 관계법령 (p.6)

[붙임2] 서울시 아파트관리 주민학교 운영 (p.10)

[붙임3] 2025년 서울시 공동주택 모범관리단지 지원사업 (p.12)

[붙임4] 서울시 층간소음(간접흡연 포함) 갈등해결지원단 운영 (p.13)

파악하여 사례집을 발간하는 등이 방식이 바람직할 것임.

- 7) 서울시는 조례상 공동주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있으며, 서울시는 2013년 아파트 비리조사 전담기구인 ‘서울시 공동주택관리지원센터’를 서울시 주택정책실 내에 개소하여 운영해왔으나, 현재는 미운영 중임.
- 8) 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제13조(공동주택관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 많은 아파트 만들기의 원활한 추진을 지원하기 위하여 공동주택관리지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.
- ② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.
1. 민원의 접수 및 조사에 관한 사항
 2. 관리비 적정여부 조사에 관한 사항
 3. 장기수선계획 기술지원에 관한 사항
 4. 건축·토목·설비·조경 등의 표준공사비 산정 컨설팅에 관한 사항
 5. 공동주택관리 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항
 6. 공동주택관리에 관한 감사 및 자치구 감사 지원
 7. 「서울특별시 공동주택 관리규약 준칙」에 따른 통합정보마당 운영에 관한 사항
 8. 삭제 <2021.3.25.>
 9. 그 밖에 필요하다고 인정되는 사항

■ 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설
3. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.
4. “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말한다.
5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.
19. “임대주택”이란 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다.

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
- ② 관리주체는 공동주택을 효율적이고 안전하게 관리하여야 한다.
- ③ 입주자등은 공동체 생활의 질서가 유지될 수 있도록 이웃을 배려하고 관리주체의 업무에 협조하여야 한다.

제20조(충간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를

사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음 (대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)]을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다. <개정 2017. 8. 9., 2023. 10. 24.>

② 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

③ 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자등은 제7항에 따른 공동주택 층간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있다. <개정 2023. 10. 24., 2024. 3. 19.>

⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 환경부의 공동부령으로 정한다.

⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

⑦ 입주자등은 층간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 공동주택 층간소음관리위원회(이하 “층간소음관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 층간소음관리위원회를 구성하여야 한다. <개정 2023. 10. 24.>

1. 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인

2. 분쟁의 자율적인 중재 및 조정

3. 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육

4. 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무

⑧ 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다. <신설 2023. 10. 24.>

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원

2. 선거관리위원회 위원

3. 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람

4. 제64조제1항에 따른 관리사무소장

5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

⑨ 국토교통부장관은 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 지원하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>

1. 층간소음의 측정 지원

2. 피해사례의 조사·상담

3. 층간소음관리위원회의 구성원에 대한 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육

4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 층간소음과 관련하여 의뢰하거나 위탁하는 업무

⑩ 층간소음관리위원회의 구성원은 제9항에 따라 고시하는 기관 또는 단체에서 실시하는 교육을 성실히 이수하여야 한다. 이 경우 교육의 시기·방법 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2023. 10. 24.>

⑪ 층간소음 피해를 입은 입주자등은 관리주체 또는 층간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>

제20조의2(간접흡연의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

③ 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.

④ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

⑤ 입주자등은 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

[본조신설 2017. 8. 9.]

제21조(공동체 생활의 활성화) ① 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할

용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다.

③ 제2항에 따른 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정한다.

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·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시보증기금에서 융자할 수 있다.

제86조(공동주택관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 “공동주택관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
2. 관리규약 제정·개정의 지원
3. 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원
4. 장기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원
5. 공동주택 관리상태 진단 및 지원
6. 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
7. 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원
8. 공동주택 관리실태 조사·연구
9. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
10. 그 밖에 공동주택 입주자등의 권익보호와 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무

② 국토교통부장관은 예산의 범위에서 공동주택관리 지원기구의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있다.

③ 공동주택관리 지원기구는 제1항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 경비의 전부 또는 일부를 관리주체 또는 입주자대표회의로부터 받을 수 있다.

아파트관리 및 공동체 활성화에 관한 수요자 중심 교육을 통해 주민관심과 참여율을 높이고 주민역량을 향상시켜 '맑은 아파트 만들기'에 기여

□ 추진근거

○ 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제8조(교육·홍보)

- 시장은 맑은 아파트 만들기를 위한 교육·홍보를 위하여 필요한 사항을 추진할 수 있음

□ 사업개요

○ 아파트관리 주민학교(온라인교육) ☞ '18년부터 운영

- 학습방법 : 서울시 평생학습포털에 접속하여 연중 상시학습 가능
- 교육내용 : 공동주택관리법령, 관리비, 공동체 활성화, 층간소음 예방 등

○ 아파트관리 주민학교(집합교육) ☞ '20년부터 市 주관 집합교육은 폐지

- 교육시간 : 기수별 12시간(3시간×4회), 총 4기(기본반 2기, 집중반 2기)
- 교육내용 : 기본반(온라인 교육과 동일), 심화반(회계감사, 장기수선, 관리비 등)

※ 집합교육은 자치구 주관으로 운영(입주자대표회의 구성원 운영·윤리교육)

□ 추진실적(수료현황)

○ 아파트관리 주민학교(온라인교육)

구 분	수강인원(명)	수료인원(명)	수료율	비 고
2018년	1,178	902	76.6%	70%이상 수강시 수료 인정
2019년	2,106	1,720	81.7%	
2020년	8,042	6,982	86.8%	
2021년	11,432	9,624	84.2%	
2022년	10,291	8,838	85.9%	
2023년	8,655	7,444	86.0%	
2024년	8,871	7,670	86.5%	
2025년 (2월말)	1,010	847	83.9%	

○ 아파트관리 주민학교(집합교육)

구 분	계	‘13년도	‘14년도	‘15년도	‘16년도	‘17년도	‘18년도	‘19년도
기 수	22기	1기	2기	4기	4기	4기	3기	4기
수료자	1,341명	151명	422명	178명	245명	168명	82명	95명

【 참고 】 (온라인 교육) 아파트관리 주민학교 교육 과정

< 기본 과정 >

< 심화 과정 >

차시	차시명	학습시간 (총 5:46:37)	차시	차시명	학습시간 (총 5:14:28)
1	공동주택 관리의 이해	27:16	1	회계감사	24:18
2	공동주택관리법령	28:05	2	회계감사 관련 민원사례	24:24
3	관리비	27:53	3	충간소음 예방법 및 해결사례	34:10
4	회계처리기준 및 관리규약	23:03	4	서울시 공동주택 정책의 이해1 (공동주택 내 노동인권)	33:06
5	장기수선계획제도의 이해	35:53	5	서울시 공동주택 정책의 이해2 (S-APT 시스템 사용방법)	28:22
6	공사·용역관리	31:53	6	장기수선계획	19:01
7	회계감사의 이해	23:19	7	장기수선계획의 수립 및 민원사례	14:06
8	회계감사 사례	18:57	8	공사·용역 사업자 선정1	27:53
9	충간소음의 이해	27:36	9	공사·용역 사업자 선정2	29:08
10	충간소음 갈등 해결 가이드	18:15	10	관리비 일반1	22:31
11	아파트 공동체 활성화와 주민참여 사례	17:22	11	관리비 일반2	27:50
12	아파트 경비원의 노동인권	30:18	12	관리비 처리 관련 민원사례	29:39
13	아파트 내 성희롱 예방	17:10			
14	S-APT시스템 이용방법	6:12			
15	임차인 대표회의	13:25			

☐ 기대효과

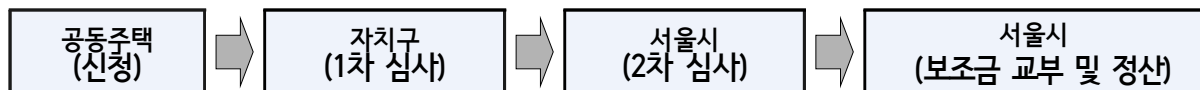
- 아파트관리의 체계적 교육을 통해 주민 관심과 참여 확대
- 아파트관리 투명화 및 공동체 활성화 확대
- 공동주택 시민의식 고양으로 살기 좋은 주거문화 만들기 정착

인권존중과 배려를 바탕으로 입주자와 관리노동자가 함께하는 모범 공동주택단지를 발굴, 지원하여 상생하는 공동체 문화 조성에 기여

□ 사업개요

- 선정대상 : 서울시 소재 의무관리대상 공동주택단지
- 사업내용 : 입주자와 노동자가 상생하는 모범단지 선정, 보조금 지원
- 신청방법 : 입주자대표회의·관리주체 공동 명의 신청
- 사업예시
 - 관리노동자 휴게실 및 경로당 등 주민 커뮤니티시설 보수
 - 냉·난방기 및 공기청정기 설치, 공용집기 및 물품 구매
 - **구성원 간 소통과 화합을 위한 공동체 활성화 프로그램 운영비 등**
- 소요예산 : 2,300백만원(관리주체 자부담률 10% 이상)

□ 사업추진 체계



- ▶ 1차심사(자치구) : 노동사 사망사고 발생 여부, 노동자와 상생 여부 등을 심사·추천
- ▶ 2차심사(서울시) : 1차 추천 단지 검토 후 **보조금 교부대상 최종 선정**

□ '24년 사업 추진실적(편성액 : 13억원, 집행액 1,298백만원)

(2025. 2월말. 현재, 단위 : 개소)

사업단지	사업 진행			사업완료단지 사업 유형		
	사업완료	사업진행 중	사업포기	시설개선	물품구입	공동체 활성화
104	101	-	3	55	40	6

※ 1. 사업포기 : 사업선정 후 입주민 의견 대립(강남), 행위허가 관련 입주민 부동의(송파), 예정사업비(공사)가 예산(시보조금+자부담)초과로 사업 포기

□ 향후계획

- 사업계획 수립 및 대상단지 선정 : '25. 1. ~ '25. 3.
- 시비보조금 교부 및 사업추진 : '25. 4. ~ '25. 12.

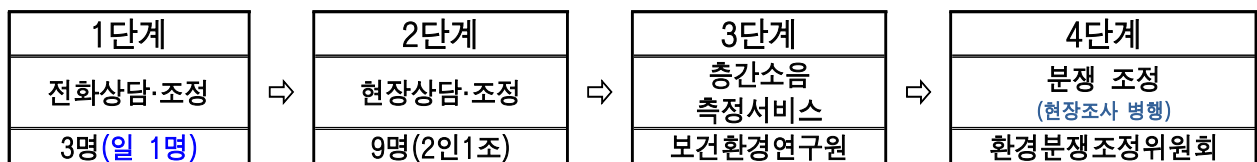
공동주거시설의 층간소음으로 인한 이웃간 분쟁해소를 위한 민원상담
· 조정 및 홍보활동을 적극 추진하여 살기좋은 공동체문화 확산

□ 추진 근거

- 「공동주택관리법」 제20조(층간소음의 방지 등)
- 「서울특별시 공동주거시설 층간소음 관리에 관한 조례」

□ 사업 개요

- 층간소음(간접흡연 포함) 갈등해결지원단 구성·운영
 - 근거 : 「서울특별시 공동주거시설 층간소음 관리에 관한 조례」 제8조
 - 기능 : 층간소음 관리를 위한 정책 자문 및 갈등민원 상담·조정
- 층간소음 민원 업무처리 절차



- 층간소음관리위원회 구성·운영 확대(층간소음관리위원회 의무화)
 - 공동주택관리법은 700세대 이상이 대상이나, 우리시는 관리규약 준칙에 모든 의무관리대상 공동주택으로 확대
 - 위원회의 원활한 구성·운영을 위해 전문가 현장 컨설팅 지원
- 층간소음 예방교육 및 시민홍보 실시
 - 층간소음 포스터, 리플릿 등 각종 매체를 활용한 홍보물 제작·배포

□ 추진 실적

- 「층간소음 상담실」 운영 실적(2019년~2024년)

(단위 : 건)

구 분	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
계	883	1,229	908	474	540	399

※ 환경분쟁조정 : '19년(14건), '20년(14건), '21년(10건), '22년(17건), '23년(14건), '24년(20건)