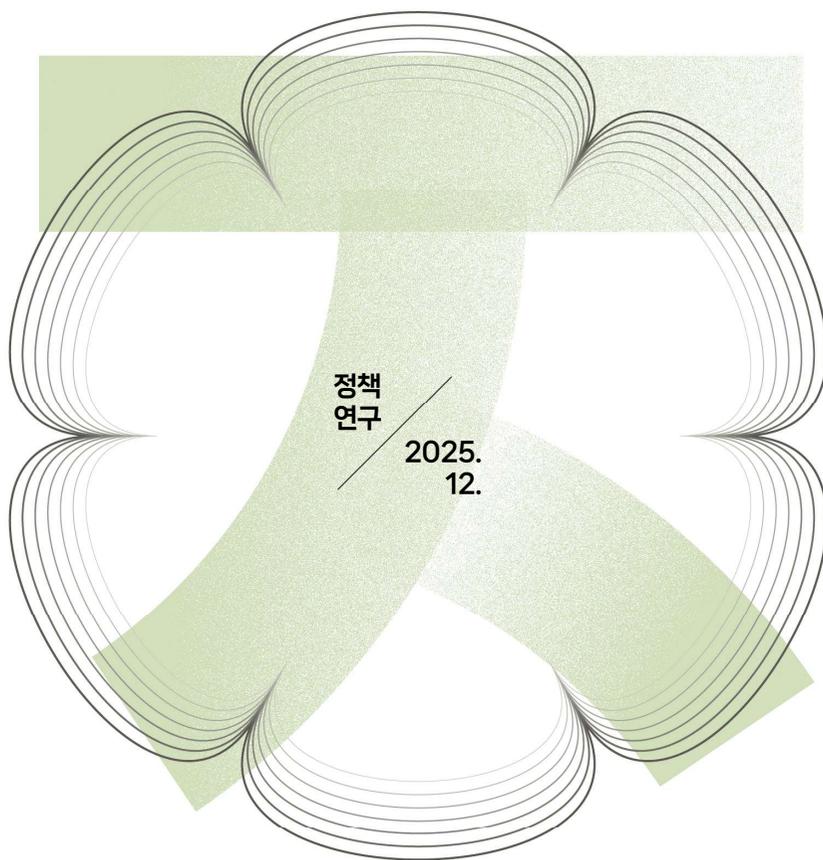


● ● ● 정책연구 2025-11

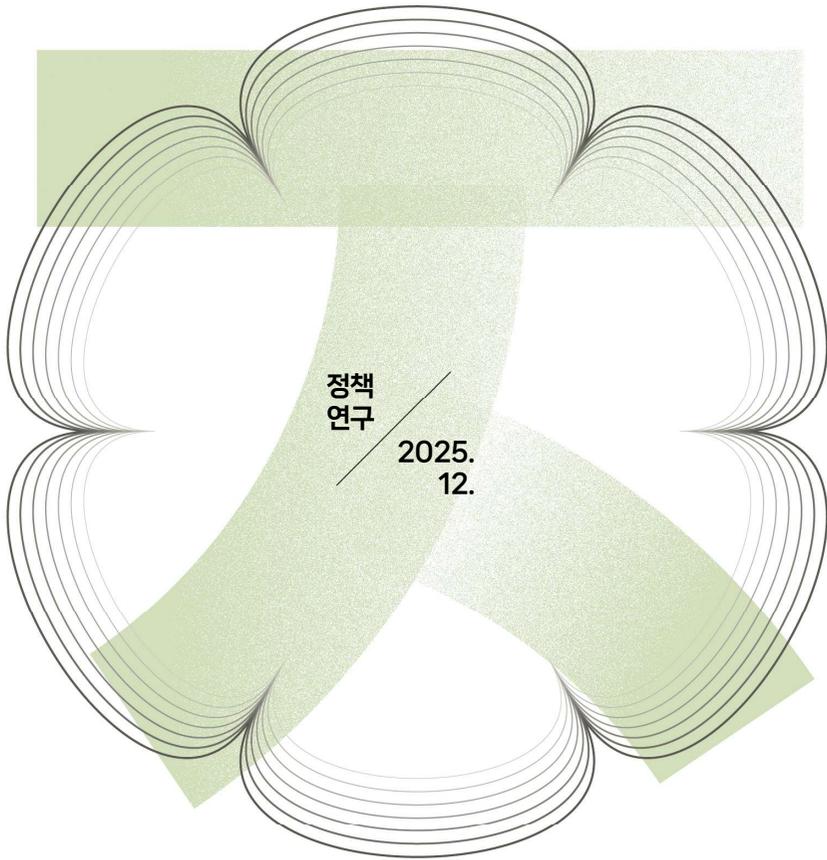
김해시 노후 공동주택 관리방안 기초연구

전현진·배경완



김해시 노후 공동주택 관리방안 기초연구

전현진·배경완



연구진 profile

| | |
|-----|---|
| 전현진 | <ul style="list-style-type: none">• 연구책임• 도시교통환경연구부 연구위원 |
| 배경완 | <ul style="list-style-type: none">• 공동연구• 도시교통환경연구부 연구위원 |

연구 자문진 profile

| | |
|-----|--|
| 김태문 | <ul style="list-style-type: none">• 연구자문(내부)• 김해연구원 경영지원실 실장 |
| 김형준 | <ul style="list-style-type: none">• 연구자문(외부)• 대구정책연구원 미래전략연구실 부연구위원 |
| 성주한 | <ul style="list-style-type: none">• 연구자문(외부)• 창신대학교 부동산경영학과 조교수 |
| 이주영 | <ul style="list-style-type: none">• 연구자문(외부)• 울산연구원 도시공간연구실 연구위원 |

| 요약 및 정책함의 |

■ 연구 개요

- 본 연구는 김해시 노후 공동주택의 현황과 관리 실태를 분석하고, 관리 중심의 노후 공동주택 정책 전환 필요성을 검토하기 위해 수행됨

■ 주요 분석 결과

- 김해시는 전체 주택 중 공동주택 비율이 85.8%로 매우 높으며, 공동주택 중 20년 이상 경과한 노후 공동주택은 44.8%, 30년 이상 경과한 공동주택은 10.1%로 나타나 노후 공동주택 비중이 상당함
- 실태조사 대상 33개 단지 중 27개 단지(81.8%)에 관리실이 없고, 비의무관리대상 공동주택이 다수를 차지하여 관리체계가 취약한 구조로 확인됨
- 수선이 필요한 항목은 주요 공용설비 수선(30.8%), 외벽 보수·도색(26.2%), 방수공사(15.4%), 주차장·공용공간 정비(15.4%) 순으로 나타나, 공용시설 전반의 노후화가 진행 중인 것으로 분석됨
- 설문 및 실태조사 결과, 노후에도 불구하고 거주 지속 의향 등 정주성은 비교적 높게 유지되고 있으나, 공용시설 노후화와 관리 미흡으로 인해 관리·주거환경 개선에 대한 정책적 지원 수요는 지속적으로 존재하는 것으로 나타남

■ 정책적 함의

- 비의무관리대상 및 소규모 노후 공동주택을 중심으로 관리 사각지대를 해소하기 위한 예방적 관리 및 단계적 지원체계 구축이 요구됨
 - 노후 공동주택 전수조사 및 데이터베이스 구축
 - 빈집 관리·정비 체계의 선제적 구축과 생활권 연계
 - ‘생활환경 개선 → 관리 체계화 → 재생·정비’ 단계별 전략 수립
 - 주거지원센터 설치 및 도시주거안정기금 조성을 통한 실행체계 구축
 - 노후 공동주택을 김해시 주거정책·도시정책의 중요 정책사안으로 설정

| | | |
|------------|--------------------------------------|------------|
| I | 서론 | 1 |
| | 1. 연구의 배경 및 목적 | 1 |
| | 2. 연구의 범위 및 방법 | 3 |
| II | 노후 공동주택 관리 제도 및 사례 | 4 |
| | 1. 노후 공동주택의 정의 및 관리 개념 | 4 |
| | 2. 노후 공동주택 관리 지원 제도 | 18 |
| | 3. 노후 공동주택 관리 정책 사례 | 26 |
| | 4. 시사점 | 31 |
| III | 김해시 노후 공동주택 실태조사 | 33 |
| | 1. 김해시 노후 공동주택 현황 | 33 |
| | 2. 사례지역의 선정과 조사방법 | 37 |
| | 3. 김해시 노후 공동주택 실태조사 결과 | 51 |
| | 4. 종합 분석 및 시사점 | 76 |
| IV | 김해시 노후 공동주택 관리방안 | 81 |
| | 1. 김해시 노후 공동주택 관리 기본방향 | 81 |
| | 2. 단기적 노후 공동주택 관리 정책 | 84 |
| | 3. 중·장기적 노후 공동주택 관리 및 재생·정비 정책 | 87 |
| | 4. 노후 공동주택 관리 지원제도 개정 및 신설 | 90 |
| V | 정책제언 | 94 |
| | 참고문헌 | 98 |
| | 부록 | 100 |

I 서론

1 | 연구의 배경 및 목적

▣ 연구의 배경

- 김해시는 공동주택 비중이 매우 높은 도시로, 2024년 기준 전체 주택의 약 85% 이상이 공동주택으로 구성되어 있음. 이는 전국 및 경상남도 평균을 상회하는 수준으로, 김해시의 주거 구조가 공동주택 중심으로 형성되어 있음을 보여줌
- 이러한 주거 구조 속에서 공동주택의 노후화 문제는 특정 단지나 일부 지역에 국한된 사안이 아니라, 김해시 전반의 주거환경과 도시 안전, 생활권 질과 직결되는 핵심 도시문제로 부각되고 있음
- 김해시 전체 주택 중 20년 이상 경과한 노후주택 비율은 약 54%에 달하며, 공동주택만을 기준으로 하더라도 20년 이상 경과한 노후 공동주택은 약 45%, 30년 이상 경과한 심각한 노후 공동주택은 약 10% 수준으로 나타남
- 특히 구도심 지역을 중심으로 연립·다세대 등 소규모 공동주택의 노후화가 집중되고 있으며, 이들 단지는 공용시설 노후화, 안전 취약, 주거환경 저하 문제가 누적되는 경향을 보이고 있음
- 현행 공동주택 관리제도는 일정 규모 이상의 공동주택을 중심으로 설계되어 있어, 150세대 미만의 비의무관리대상 공동주택은 관리체계와 안전관리 측면에서 제도적 사각지대에 놓여 있음
- 김해시 역시 소규모 노후 공동주택의 경우 관리주체 부재, 장기수선계획 미수립, 정기적인 안전점검 미이행 등 관리 공백 문제가 반복적으로 발생하고 있으며, 이는 단지 내부의 생활 불편을 넘어 화재·붕괴 등 안전사고 위협으로 이어질 가능성을 내포하고 있음
- 그동안 노후 공동주택에 대한 정책적 대응은 재건축·재개발 등 정비사업 중심으로 논의되어 왔으나, 이러한 정비사업 중심 접근은 사업성이 낮거나 소규모인 노후 공동주택에는 적용이 어려워, 상당수 단지가 관리 공백 상

태로 장기간 방치되는 구조적 한계를 지님. 노후 공동주택 역시 정비 이전 단계에서의 관리체계 구축이 핵심 정책 과제로 인식될 필요가 있음

- 특히 준공 후 15~30년 사이의 공동주택은 정비사업 대상에서도 제외되면서 관리 부담과 주거환경 저하가 본격화되는 구간으로, 예방적 관리와 공공 차원의 관리 지원이 요구되는 정책 영역으로 볼 수 있음
- 이에 따라 노후 공동주택을 단순한 정비 대상이 아닌, 지속적인 관리와 지원을 통해 주거환경을 유지·개선해야 할 도시 관리의 핵심 대상으로 재정립할 필요성이 커지고 있음

▣ 연구의 목적

- 본 연구의 목적은 김해시 노후 공동주택의 현황과 관리 실태를 조사·분석하고, 물리적·관리적·제도적 측면에서 나타나는 문제점을 종합적으로 진단하여 김해시 여건에 부합하는 노후 공동주택 관리방안의 기본 방향을 제시하는 데 있음
 - 첫째, 국내 노후 공동주택 관리 및 지원 정책 사례를 검토하여 김해시에 적용 가능한 정책적 시사점을 도출함
 - 둘째, 김해시 내 지역별, 유형별로 노후 공동주택의 분포 현황과 노후 수준을 파악함
 - 셋째, 대표적인 노후 공동주택 사례지역을 선정하여 공용시설 상태, 관리체계 및 안전관리 실태를 중심으로 현장조사를 실시하고, 이를 통해 관리상의 문제점과 개선 방향에 대한 시사점을 도출함
- 궁극적으로 본 연구는 김해시 노후 공동주택을 예방적 관리와 단계적 지원이 필요한 정책 대상으로 재정의하고, 향후 관련 조례 개선과 행정적 지원체계 구축을 위한 기초자료를 제공하는 것을 목표로 함

2 | 연구의 범위 및 방법

▣ 연구의 범위

○ 공간적 범위

- 본 연구의 공간적 범위는 김해시 전역을 대상으로 하되, 그중 노후 공동주택이 집중적으로 분포하고 관리 여건이 취약한 대표적인 지역을 사례지역으로 선정하여 심층 분석을 수행함
- 사례지역은 구산동·대성동·동상동·서상동·삼정동 5개 지역으로 선정함

○ 내용적 범위

- 연구의 내용적 범위는 노후 공동주택 관리와 관련된 물리적·관리적·제도적 측면의 기초 진단으로 설정함
- 구체적으로는 공동주택의 노후 수준과 공용시설 상태, 관리체계 및 안전관리 실태, 관련 법·제도 및 지원정책을 종합적으로 분석함

▣ 연구 방법

○ 문헌 및 자료 분석

- 노후 공동주택 관리와 관련된 국내 선행연구, 법령 및 조례, 통계자료 등을 분석하여 연구의 이론적·제도적 기초를 정리함
- 국내 주요 지방자치단체의 노후 공동주택 관리 및 지원 정책 사례를 비교·분석하여 김해시에 적용 가능한 정책적 시사점을 도출함

○ 현황 분석

- 김해시 공동주택 관련 통계자료 및 공간자료를 활용하여 노후 공동주택의 분포 현황과 노후 수준을 분석함

○ 사례지역 현장조사(실태조사) 및 거주민 인터뷰(설문)

- 대표적인 노후 공동주택 사례지역을 선정하여 공용시설 상태, 관리 실태, 안전관리 현황 등을 중심으로 현장조사를 실시하고, 관리주체 및 입주민 인터뷰(설문)를 통해 관리상의 문제점을 파악함

○ 정책방안 도출

- 앞선 분석 결과를 종합하여 김해시 여건에 부합하는 노후 공동주택 관리의 기본 방향과 정책적 개선 과제를 제시함

II 노후 공동주택 관리 제도 및 사례

1 | 노후 공동주택의 정의 및 관리 개념

1) 노후 공동주택의 정의

(1) 공동주택의 정의

□ 공동주택의 법적 정의

- 「주택법」 제2조(정의)에 의하면 주택이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분함
 - 단독주택: 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
 - 공동주택: 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택

□ 공동주택의 유형분류

- 공동주택의 법적 정의는 「주택법」 제2조 제3호에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분되며, 각 유형의 구체적인 구조적 기준은 「건축법 시행령」 별표 1에서 정의되고 있음

<표 2-1> 공동주택의 유형

| 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 아파트 | 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 |
| 연립주택 | 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택 |
| 다세대주택 | 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) |

자료) 국가법령정보센터, 「건축 시행령」, 대통령령 제35811호.

(2) 노후 공동주택 관련 법률

▣ 「도시 및 주거환경정비법」의 노후·불량건축물

- 「도시 및 주거환경정비법」은 도시의 기능을 회복하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위한 정비사업의 기본 법령으로 노후 공동주택의 정비나 재건축 여부를 판단하는 법적 근거를 제시함
- 동 법 제2조제3호에서는 ‘노후·불량건축물’을 다음과 같이 정의하고 있으며, 노후 건축물은 안전성, 내진성능, 주거환경, 도시경관 등 복합적인 요인을 종합적으로 고려해야 함을 명시하고 있음
 - 훼손되거나 일부 멸실되어 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 건축물
 - 내진성능이 확보되지 아니하거나 구조적 결함이 있는 건축물
 - 주거환경이 불량한 곳에 위치하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물
 - 도시미관을 저해하는 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 건축물
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조제3항에 ‘노후·불량건축물’의 범위를 보다 구체적으로 규정함
 - 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시·도 조례(인구 50만 이상 대도시의 조례)로 정하는 기간이 지난 건축물
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제19조제1항제8호에 따른 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 어긋나는 건축물
- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호 다목에 따른 시도 조례 기준과 관련한 「경상남도 도시 및 주거환경정비 조례」
 - 조례 제3조에서는 준공일 기준 최대 40년까지 사용을 전제로 보수·보강하는 비용이 철거 후 신축 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물을 노후·불량건축물로 규정하고 있음
- 「경상남도 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「김해시 도시 및 주거환경정비 조례」의 세부기준
 - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조제3호 라목의 시·도 조례로 정하는 기간에 대해 경상남도와 김해시는 <표 2-2>와 같은 공통의 기준 적용

- 건축물의 구조적 특성과 준공연도를 고려하여 차등적인 노후기준을 적용함

<표 2-2> 경상남도 및 김해시 조례에 따른 노후·불량건축물 범위

| 구분 | | 적용기준(준공연도별) |
|----------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 철근콘크리트 공동주택 | 1985년까지 준공 | 준공 후 20년 경과 |
| | 1986년~1994년 준공 | 20년+(준공년도 - 1985년) 경과 |
| | 1995년 이후 준공 | 30년 경과 |
| 그 외 건축물 | 철근콘크리트·철골철근콘크리트·강구조 건축물(단독주택 제외) | 30년 경과 |
| | 위 구조 외 일반 건축물 | 20년 경과 |

자료) 「경상남도 도시 및 주거환경정비 조례」 및 「김해시 도시 및 주거환경정비 조례」를 참조하여 저자 재구성

▣ 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」의 노후계획도시

- 「도시 및 주거환경정비법」이 개별 노후·불량건축물 중심의 정비기준을 제시하는 것과 달리, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」은 대규모로 조성된 계획도시의 노후화 문제에 대응하기 위해, 도시 단위의 노후화와 인프라 재정비를 포괄적으로 다루는 점에서 차별성을 지님
- 동 법 제2조(정의)에 따르면 노후계획도시란 “주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성된 지역으로서, 조성 후 20년 이상이 경과하고, 면적이 100만 제곱미터 이상이며, 「노후계획도시정비기본계획」이 수립된 지역”을 말함
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」에서는 제2조에서 “대통령령으로 정하는 사업”의 범위를 구체화하고 있으며, 여기에는 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업 등이 포함됨
- 따라서 동 법에서의 노후 공동주택은 노후계획도시 내에서 20년 이상 경과하고 기능이 저하된 공동주택으로 유추할 수 있음

▣ 지방자치단체의 공동주택 리모델링 지원 조례

- 노후 공동주택의 관리 및 주거환경 개선 문제가 사회적 이슈로 부각되면서, 일부 지방자치단체에서는 공동주택 리모델링 활성화를 목적으로 한 지원 조례를 제정·시행하고 있음

- 이러한 조례는 「주택법」 제2조제25호에서 규정하는 리모델링의 개념을 법적 근거로 하며, 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위한 대수선 및 증축 행위를 지원 대상으로 설정하고 있음
 - 「주택법」에 따르면, 리모델링은 사용검사일(또는 사용승인일)로부터 15년 이상 경과한 공동주택을 대상으로 일정 범위 내에서 증축을 허용하고 있으며, 일부 세부 요건은 시·도 조례로 위임하고 있음
- 이에 따라 대구광역시, 경기도, 부산광역시 해운대구, 경기도 남양주시 등 다수의 지방자치단체에서는 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례를 제정하여, 국가 법령상 ‘노후 공동주택’ 기준(통상 20년 이상)보다 완화된 ‘15년 이상 경과 공동주택’을 지원 대상으로 설정하고 있음
- 이는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축 중심의 정비기준보다 이른 시점에서 리모델링을 통한 예방적·대안적 정비를 유도하려는 정책적 선택으로 해석할 수 있음

<표 2-3> 지방자치단체의 노후 공동주택 정의

| 지역 | 조례명 | 노후 공동주택 정의 |
|---------|--------------------------------|--|
| 대구광역시 | 대구광역시 노후 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 | 사용검사일 또는 공동주택 전부에 대한 임시사용 승인일로부터 15년이 경과된 공동주택 |
| 경기도 | 경기도 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례 | |
| 부산 해운대구 | 부산광역시 해운대구 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 | |
| 경기 남양주시 | 남양주시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례 | |

자료) 각 지방자치단체의 조례를 참조하여 저자 재구성

(3) 노후 공동주택의 정의

▣ 관계 법령상 정의

- 노후 공동주택은 법령별로 정의와 적용범위에 다소 차이가 있으나, 공통적으로는 사용검사일(또는 임시사용승인일)로부터 일정 기간이 경과한 공동주택을 포함함
- 관련 법령에서 제시하는 내용을 종합할 때 준공 후 약 15년에서 30년 이상 경과 한 공동주택을 노후 공동주택으로 판단할 수 있음

□ **선행연구에서의 정의**

- 선행연구에서도 준공 후 20년~30년 이상 경과 한 공동주택을 노후 공동주택으로 정의하고 있음
 - 중소도시 노후 공동주택, 국내 노후 공동주택, 전라북도 노후 공동주택의 관리방안을 연구한 선행연구에서는 준공 이후 30년, 20년 경과한 것으로 정의하고 있음

<표 2-4> 선행연구에서의 노후 공동주택 정의

| 구분 | 연구과제명 | 노후 공동주택의 정의 |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 임정민 외(2020) | 중소도시 노후 공동주택 실태 및 재생방향 | 준공 후 30년 이상 경과 한 공동주택 |
| 한수경 외(2021) | 인구감소시대 노후 공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구 | 준공 후 30년 이상 경과 한 공동주택 |
| 오병록 외(2022) | 전라북도 노후 공동주택 관리 방안 연구 | 준공 후 20년 이상 경과 한 공동주택 |

2) **공동주택 관리 개념**

(1) **공동주택 관리 개념과 관련 법률**

□ **공동주택 관리의 기본 개념**

- 공동주택 관리란 하나의 건물 안에서 여러 세대가 생활하는 집합적 주거 형태의 특성상 건물의 공용부분(복도, 계단, 지붕, 외벽, 설비 등)과 전유부분(개별 세대 내부)을 구분하여 유지·보수·운영하는 행위 전반을 의미함
- 관리의 목적은 공용부분의 안전·기능·미관 유지와 입주자의 주거생활 질 향상에 있음
- 공동주택은 한 세대가 아니라 다수의 소유자가 존재하므로, 각 세대가 자신의 재산을 보호하면서도 공동의 이익을 위한 협력적 관리체계가 필수적임
 - 공동주택은 단일 건물이지만, 법적으로는 전유부분과 공용부분으로 구분되는 복합적 소유구조를 가짐. 각 세대는 자신의 세대를 단독으로 소유하지만, 공용부분은 공동의 권리·의무를 지님
 - 공동주택 관리의 핵심은 공용부분의 유지관리 및 비용 분담 체계에 있으며, 관리행위는 개별이 아닌 공동의사결정과 관리기구를 통해 이루어짐

□ **공동주택의 소유 구조**

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)는 “1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립된 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다”고 규정함
 - 이는 건물의 구조상 독립성이 확보된 각 세대를 별개의 소유권 단위로 인정하는 것으로, 각 세대가 개별적인 재산권을 행사하되, 건물의 유지·관리·보수 등 공용부분에 대한 공동의 권리와 의무를 동시에 지닌다는 점에서 공동주택의 관리제도와 직결됨
- 구분소유권과 전유·공용 부분의 구분
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조에서는 소유권의 구성요소를 <표 2-5>와 같이 구분하고 있음

<표 2-5> 공동주택의 소유 구조

| 구분 | 내용 |
|------------|---------------------------------------|
| 구분소유권 | 구조상 독립된 건물 부분(세대 등)을 각자가 단독으로 소유하는 권리 |
| 전유부분 | 구분소유권의 목적이 되는 개인 소유 공간 (세대 내부 등) |
| 공용부분 | 전유부분 외의 복도, 계단, 지붕, 외벽, 설비 등 공동 이용 공간 |
| 대지 및 대지사용권 | 건물이 위치한 토지에 대한 공동소유 또는 사용권 |

자료) 국가법령정보센터, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법, 법률 제19282호

- 즉, 공동주택은 하나의 건물이지만 ‘전유부분’과 ‘공용부분’으로 구분된 집합적 재산 구조를 가짐. 각 구분소유자는 자신의 세대를 단독으로 소유하면서도, 공용부분에 대해서는 공동의 권리와 의무를 부담해야 함
- 전유부분은 개인이 단독으로 수선·이용할 수 있으나, 공용부분은 법적으로 공동관리의 대상이므로 「공동주택관리법」에 따라 입주자대표회의·관리주체·위탁관리업체 등의 관리기구가 이를 담당함

□ **공동주택 관리에 대한 관련 법률**

- 공동주택 내 시설 및 행위는 「공동주택관리법」을 중심으로 적용하되, 관련 개별법(주택법, 집합건물법, 건축법 등)을 함께 적용해야 함
 - 「공동주택관리법」이 운영 실무 규범, 「집합건물법」이 소유 구조 및 변경 원칙, 「건축법」이 안전기준을 각각 규정하고 있음

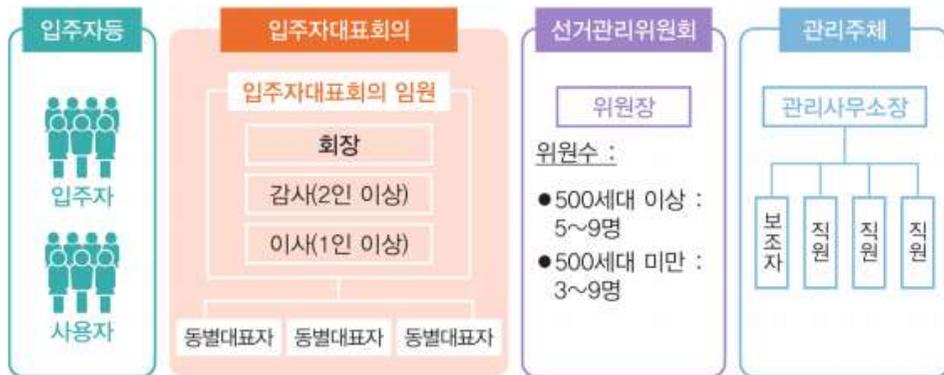
<표 2-6> 공동주택 관리의 법적 근거

| 법령명 | 주요 내용 | 적용 관계 |
|--------------------------|--|---------------------------|
| 「공동주택관리법」 | 공동주택의 관리, 운영, 입주자대표회의, 관리비, 장기 수선계획, 안전관리 등 관리 전반의 절차와 기준 규정 | 공동주택 관리의 핵심 기본법 |
| 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 | 건물의 구분소유, 공용부분 변경, 관리단 구성, 의결권, 비용부담 등 소유권의 기본원칙 규정 | 공동주택관리법에 우선 적용되는 기본 민법적 틀 |
| 「주택법」 | 주택의 건설, 공급, 품질관리 등 주택정책의 종합적 법률로, 공동주택관리법에서 정하지 않은 사항 보완 | 보충적 적용 |
| 「건축법」 | 구조·안전·용도변경·행위허가 관련 기준 제시 | 안전·행위 관련 절차 규율 |
| 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 | 시설물의 안전점검 및 유지관리 의무, 점검기준, 안전등급 등을 규정 | 공동주택의 안전관리와 직접 연계 |

(2) 공동주택관리 주체 및 관리대상

□ 공동주택 관리의 행위주체

- 공동주택은 소유자(입주자)와 사용자, 그리고 그들을 대표하는 입주자대표회의, 관리주체로 구성된 다층적 행위 체계에 의해 관리됨
- 관리주체는 실질적인 운영 책임을 지며, 대표회의는 의결기능, 입주자 등은 참여와 감시 기능을 담당함



자료) 중앙공동주택관리지원센터(2023)

(그림 2-1) 공동주택 관리의 행위주체

<표 2-7> 공동주택 관리 행위주체의 정의

| 구분 | 정의 |
|--------------|--|
| 입주자 등 | 입주자와 사용자를 통칭 |
| 입주자 | 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자·직계존비속 |
| 사용자 | 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외) |
| 입주자 대표회의 | 입주자들을 대표하여 관리 주요사항을 결정하는 자치 의결기구 |
| 선거관리위원회 | 동별 대표자 및 대표회의 임원 선출·해임을 위한 기구 |
| 관리주체 | 공동주택의 관리 업무를 실제 수행하는 주체. 다음 중 하나가 해당됨 |
| 가. 관리사무소장 | 자치관리기구의 대표자 |
| 나. 사업주체 | 관리업무를 인계하기 전까지의 시공·공급자 |
| 다. 주택관리업자 | 입주자들로부터 위탁받아 관리하는 자 |
| 라. 임대사업자 | 임대주택 관리 및 유지보수 수행자 |
| 마. 주택임대관리업자 | 민간임대주택에서 시설 유지보수 업무를 수행하는 경우 |
| 주택관리사보/주택관리사 | 주택관리 관련 전문자격자로서 관리업무를 담당하거나 지도 |
| 주택관리업자 | 법 제52조에 따라 등록된 주택관리 전문업체. 입주자들로부터 위탁받아 의무관리대상 공동주택을 관리 |

자료) 「공동주택관리법」, 및 중앙공동주택관리지원센터(2023)를 참조하여 저자 재구성

□ 의무관리대상 공동주택

- 「공동주택관리법」 제2조제2항에는 “의무관리대상 공동주택”을 정의함
 - 의무관리대상 공동주택이란 “공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택”을 의미하며 동법 시행령에 따라 그 기준을 아래와 같이 구체화 하고 있음
 - 300세대 이상의 공동주택
 - 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 - 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자 등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택
- 의무관리대상 공동주택의 관리방법은 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여야 함

□ **공동주택 관리대상물의 범위**

- 공동주택 관리대상물은 「경상남도 공동주택 관리규약 준칙」에 따라 단지 내의 모든 건축물·시설·설비·공용공간을 포함함

<표 2-8> 공동주택 관리대상물의 범위

| 구분 | 주요 내용 |
|---------|--|
| 단지 기본사항 | 단지명, 위치, 대지면적, 건폐율, 용적률, 사업주체, 사용검사일 등 |
| 건축물 | 동별 층수, 구조, 세대수, 복도식/계단식 구분 |
| 부대시설 | 관리사무소, 경비실, 주차장, 경로당, CCTV, 전기·가스·급수시설 |
| 복리시설 | 어린이집, 입주자집회소, 주민운동시설, 도서관 등 |
| 공용부분 | 복도, 계단, 외벽, 옥상, 기계·전기실 등 |
| 기타 설비 | 급·배수관, 난방관, 전기·통신선로 등 공동설비 |

자료) 경상남도 공동주택 관리규약 준칙

○ **공용부분의 범위**

- 공동주택의 공용부분은 여러 세대가 공동으로 사용하는 시설 및 공간으로, 관리주체가 유지·보수를 총괄하고 입주자 등이 비용을 공동 부담함

<표 2-9> 공동주택 공용부분의 범위

| 구분 | 범위 |
|---------|--|
| 1. 건물부분 | <ul style="list-style-type: none"> • 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 부분 |
| 2. 부대시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설, 재활용분리시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 텔레비전 공동시청안테나 및 종합유선방송의 구내전유선로설비, 우편물수취함, 지능형 홈네트워크 설비, 전유부분에 설치된 스프링클러 및 화재감지기, 무인택배보관함 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 시설 |
| 3. 복리시설 | <ul style="list-style-type: none"> • 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등 |

자료) 경상남도(2024)

(3) 공동주택 관리 단계

- 노후 공동주택 관리는 시간적 경과와 정책 개입 수준에 따라 단기적 관리 단계와 중장기적 정비 단계로 구분할 수 있음

가. 단기적 관리 단계

- 단기적 관리 단계는 노후 공동주택의 기능 저하와 안전 위험을 사전에 예방하기 위한 예방적 관리 및 수선 중심의 관리 단계로, 공용시설 점검과 보수, 안전관리 강화, 장기수선계획 수립 지원 등 일상적 관리 기능을 보완하는 정책적 개입을 포함함
 - 이 단계에서는 단순한 유지·보수 지원 단계가 아니라, 향후 재생·정비 여부를 판단하기 위한 기초 정보와 관리 이력을 축적하는 제도적 준비 단계로서의 성격을 지님
 - 이를 통해 노후 공동주택을 일괄적인 정비 대상이 아닌, 관리 수준과 위험도에 따라 단계적으로 대응가능한 정책 관리 대상으로 전환할 수 있음
 - 이는 재건축·재개발 이전 단계에서 공동주택의 구조적 안정성과 주거 기능을 유지하고, 관리 부재로 인한 노후화의 가속을 방지하는 데 목적이 있음
- 단기적 관리 단계는 관리의 성격과 개입 수준에 따라 예방적 관리 → 점검·진단 → 수선·개량의 단계로 세분화할 수 있음

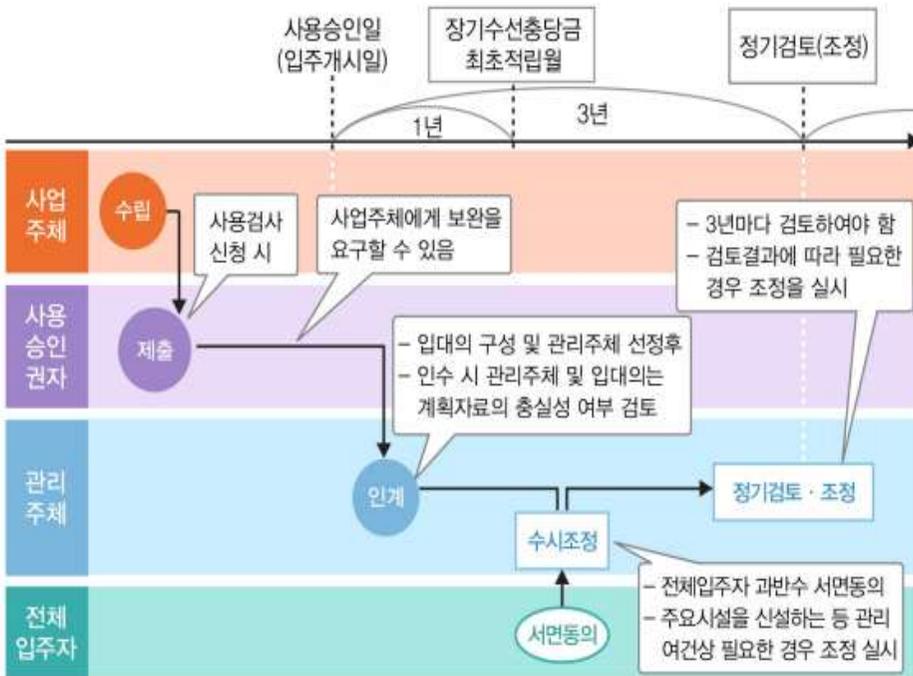
<표 2-10> 공동주택 관리 단계

| 단계 | 주요 제도 | 내용 |
|----------|--------------------|-------------------------|
| ① 예방적 관리 | 장기수선계획, 장기수선충당금 | 장기 수선주기 예측, 비용 사전 적립 |
| ② 점검·진단 | 정기·정밀안전점검, 관리진단 | 구조물·설비의 결함 파악 및 안전등급 판정 |
| ③ 수선·개량 | 행위허가·신고, 공용부분 수선사업 | 공용시설 개보수 및 리모델링 추진 |

▣ 예방적 관리 단계(장기수선계획·충당금 제도 중심)

- 공동주택의 공용부분(옥상, 외벽, 배관 등)에 대한 장기수선계획을 수립하여 향후 수선·교체·보수의 시기와 비용을 예측하는 단계임
- 관리주체는 「공동주택관리법」 제29조 및 시행규칙 제27조에 따라 최초 장기수선계획을 수립하고, 매 3년마다 검토·조정해야 함

- 계획에 따라 장기수선충당금을 사용검사일(또는 사용승인일)로부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 세대별로 매월 적립하여 공용부분의 수선비용을 적립하여 수선비용을 사전에 확보함
- 장기수선계획 수립 대상 공동주택
 - 300세대 이상 공동주택
 - 승강기가 설치된 공동주택
 - 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택



자료) 중앙공동주택관리지원센터(2023)

(그림 2-2) 장기수선계획 수립 및 조정 절차

■ 점검·진단 단계(안전관리 제도 중심)

- 장기수선계획과 별도로 의무관리대상 공동주택의 경우 안전관리계획을 수립해야 하며, 공동주택의 구조물 및 기계·전기설비에 대해 정기점검(반기 1회 이상)과 수시점검을 실시하여야 함
- 결함이나 노후화가 확인되면 정밀안전진단을 시행하여 구조적 결함 여부 및 위험 등급을 판정함

- 주요 점검 항목은 지붕·외벽·기계실·전기실·승강기·배수·소방·난방시설 등임
- 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 소규모 공동주택의 경우 「공동주택관리법」 34조에 의해 안전관리계획의 수립 및 시행, 공동주택에 대한 안전 점검 등을 시행할 수 있음을 명시함

<표 2-11> 공동주택의 단지현황별 안전점검 실시 방법

| 구분 | 단지현황 | 의무관리 | 시설물 종류 | 안전관리(안전점검) | 실시 방법 |
|-----|-----------------------------------|-------------|------------|--|--------------------------------------|
| A단지 | 150세대 이상, 16층 이상 | 의무 관리대상 | 제2종 시설물 | 「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검 (관리주체가 직접 또는 전문기관 대행) | ※ 「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검으로 같음 |
| B단지 | 150세대 이상, 15층 이하 | 의무 관리대상 | 제3종 시설물 | | |
| C단지 | 30세대 이상~ 150세대 미만, 15층 미만 | 비의무 관리대상 | 제3종 시설물 | 시장·군수·구청장이 안전관리 업무를 할 수 있음 | 관리주체가 직접수행 또는 전문기관 대행 |
| D단지 | 30세대 미만, 15층 이상 (1세대 85㎡초과) | 비의무 관리대상 | 제3종 시설물 | ※ 30세대 미만 공동주택 →공동주택관리법의 관할 범위가 아님(해석) | 관리주체가 직접수행 또는 전문기관 대행 |
| E단지 | 30세대 미만, 15층 이하 (1세대 85㎡이하) | 비의무 관리대상 | 제3종 시설물 | | |

주) 상기 예시에서 15층 미만 공동주택은 모두 제3종 시설물로 지정된 것으로 가정, 공동주택 중 다세대주택은 제외
자료) 중앙공동주택관리지원센터(2023)

□ 수선·개량 단계 (행위허가 및 개보수 지원 중심)

- 점검·진단 결과에 따라 공용시설의 보수 또는 교체가 필요한 경우, 행위허가 또는 신고 절차를 거쳐 수선·개량을 시행하여야 함
 - 공용부분의 증축, 리모델링, 난방방식 변경, 외벽 도장, 옥상 방수 등은 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고 대상임

나. 중·장기적 정비 단계

- 중·장기적 정비 단계는 구조적 노후화가 심화되어 관리나 수선만으로는 주거 기능과 안전성을 확보하기 어려운 공동주택을 대상으로 하는 단계로, 리모델링 및 재건축·재개발 등 정비사업을 통한 전면적 개선을 포함함
- 이는 단기적 관리 단계에서의 예방적 관리와 수선으로는 한계가 있는 공동주택에 대해, 물리적 구조의 재편과 주거환경의 근본적 개선을 도모하는 최종 대응 단계에 해당함

- 장기적 정비 단계에서는 노후도, 안전성, 사업성, 주민 동의 수준 등을 종합적으로 고려하여 정비사업 추진 여부와 방식이 결정되며, 관련 법령과 절차에 따라 단계적으로 추진됨

□ 리모델링

- 공동주택을 철거하지 않고 기존 건축물의 구조를 유지한 채, 노후화를 억제하거나 주거 기능을 향상시키기 위해 대수선 또는 증축을 실시하는 유지·개선형 정비 방식임. 구조적 안전성이 확보된 범위 내에서 주거 성능을 단계적으로 개선하는 수단으로 활용됨
- 정의: 「주택법」 제2조제25호 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선 또는 증축 행위”
- 적용 요건: 사용승인 후 15년 이상 경과한 공동주택을 대상으로 세대 전용면적의 30% 이내(85㎡ 미만은 40%) 증축 가능하며, 일정 요건 하에 세대수 증가형·수직증축형 리모델링 허용

□ 정비사업: 재건축·재개발

- 재건축사업: 정비기반시설은 비교적 양호하나 노후·불량 상태에 이른 공동주택을 철거하고, 동일 부지에 새로운 공동주택을 건설하여 주거환경을 개선하는 공동주택 중심의 정비사업. 기존 건축물을 유지·보완하는 방식이 아닌, 철거 후 신축을 전제로 하는 전면적 정비 방식이라는 점에서 리모델링과 구분됨
- 정의: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호 “정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업”
- 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역을 대상으로, 주거환경 개선과 함께 도시기능 회복 및 상권 활성화 등을 목적으로 추진되는 지역 단위의 정비사업. 주택 자체의 노후뿐만 아니라 도로, 공원, 공공시설 등 도시기반시설 정비가 함께 이루어진다는 점이 특징임
- 정의: 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 “정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업”

<표 2-12> 리모델링·재건축·재개발 개념 비교

| 구분 | 리모델링 | 재건축 | 재개발 |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| 주요 정비 대상 | 공동주택 단지 | 공동주택 단지 | 지역 단위 |
| 기본 방식 | 유지 및 개선 | 철거 후 신축 | 지역 환경 종합 개선 |
| 철거 여부 | 없음 | 있음 | 있음 |
| 주요 법령 | 주택법 | 도시 및 주거환경정비법 | 도시 및 주거환경정비법 |
| 정책적 위치 | 대안적·중간 단계 정비 | 전면적 주택 정비 | 도시 차원의 정비 |

2 | 노후 공동주택 관리 지원 제도

1) 노후 공동주택 관리 지원사업 관계 법령

- 단기적 관리 지원사업과 관련된 주요 법령 및 조례는 ①국가 차원의 일반 법, ②광역시자치단체(경상남도) 차원의 지원 조례, ③기초자치단체(김해시) 차원의 세부 조례로 구분할 수 있음

<표 2-13> 노후 공동주택 관리 지원사업 관련 주요 법령·조례

| 구분 | 법령·조례 | 주요 내용 |
|------|-------------------------------|---|
| 국가 | 공동주택관리법 | <ul style="list-style-type: none"> • 관리주체·입주자대표회의, 장기수선계획, 안전점검, 공동주택관리 지원기구 및 지역공동주택관리지원센터, 관리정보시스템, 모범·우수관리단지 제도 등 공동주택 관리 전반에 관한 기본 규정 |
| 경상남도 | 경상남도 공동주택 관리 및 지원 조례 | <ul style="list-style-type: none"> • 소규모 공동주택 안전관리비, 공용부분 수선비, 공동체 활성화 사업, 공동주택관리지원센터 및 공동주택관리정보시스템 설치·운영 근거 규정 |
| | 경상남도 공동주택 관리비 절감 지원 조례 | <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 시설·관리·회계 분야별 관리비 절감 컨설팅 및 공사 시기·범위·금액 등에 대한 적정성 자문 등 지원 근거 |
| 김해시 | 김해시 공동주택관리 조례 | <ul style="list-style-type: none"> • 사용검사 후 10년 이상 경과한 의무관리 공동주택을 대상으로 공용부분 보수 및 관리, 공동체 활성화 사업 등에 대한 보조금 지원 근거 규정 |
| | 김해시 소규모 공동주택관리 지원 조례 | <ul style="list-style-type: none"> • 사용승인 후 20년 이상 경과한 30세대 미만 소규모 공동주택의 공용부분 정비사업에 대해 최대 70%, 2천만 원 한도 내 보조금 지원 근거 규정 |
| | 김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례 | <ul style="list-style-type: none"> • 의무관리대상 공동주택(300세대 이상)을 대상으로 재난 예·경보시설 설치 근거 마련 • 시장은 공동주택 입주자대표 등의 동의 시 공동주택의 여건을 고려하여 재난 예·경보시설(자동음성경보, 자동우량경보 등)을 설치할 수 있음 |

자료) 국가법령정보센터에서 각 법령 및 조례를 참조하여 재구성

(1) 국가 차원의 기본 법령

- 노후 공동주택 관리와 직접적으로 연결되는 법령은 「공동주택관리법」이 있음

▣ 공동주택 관리 지원기구 및 지역공동주택관리지원센터 설치

- 「공동주택관리법」 제86조는 국토교통부장관이 공동주택관리와 관련된 상담·교육, 관리규약 제·개정 지원, 관리상태 진단, 공동체 활성화 지원 등을 수행하는 공동주택관리 지원기구를 지정·운영할 수 있도록 규정하고 있음

- 또한 제86조의2에서는 지방자치단체의 장이 관할 지역 내 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 전문성을 갖춘 기관 또는 단체를 지역공동주택관리지원센터(이하 ‘지역센터’)로 지정할 수 있음을 명시하고 있음
- 위 법령에 의해 현재 국토교통부는 한국토지주택공사에 공동주택관리 지원기구를 위탁하여 중앙공동주택관리지원센터를 운영하고 있으며, 광역 차원의 지역센터인 경상남도 공동주택관리지원센터가 설치·운영되고 있음
- 공동주택관리 지원기구는 동 법 제86조에 따라 다음과 같은 업무를 수행함
 - 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
 - 관리규약 제정·개정 지원
 - 입주자대표회의 구성 및 운영 관련 지원
 - 장기수선계획 수립·조정 지원 및 공사·용역 타당성 자문 등 기술지원
 - 공동주택 관리상태 진단 및 지원
 - 입주자 등의 공동체 활성화 지원
 - 공동주택 조사·검사 및 분쟁조정 지원
 - 공동주택 관리실태 조사·연구
 - 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무

□ 공동주택 우수관리단지 선정

- 상동 법 제87조에는 공동주택단지의 모범적 관리를 장려하기 위해 매년 시·도지사가 공동주택 모범관리단지를 선정할 수 있음
- 국토부장관은 시·도에서 추천한 단지 중 우수관리단지를 선정해 표창·상금 및 추가 지원이 가능하도록 규정함

□ 공동주택관리정보시스템

- 상동 법 제88조는 국토교통부장관이 공동주택관리에 관한 정보를 종합 관리하는 공동주택관리정보시스템을 구축·운영할 수 있도록 규정하고 있음
- 시·도지사 또한 관내 공동주택 관리정보를 수집·제공할 수 있으며, 관련 기관·단체에 자료 제출을 요구할 수 있음
- 이는 관리비·장기수선충당금·공사계약 등 정보를 공개하고, 이를 기반으로 투명하고 데이터 기반의 관리체계를 구축하기 위한 제도적 기반임

(2) 경상남도 차원의 지원 조례

- 경상남도 차원의 지원 조례는 「경상남도 공동주택 관리 및 지원에 관한 조례」와 「경상남도 공동주택 관리비 절감 지원 조례」가 있음

▣ 경상남도 공동주택 관리 및 지원에 관한 조례

- 해당 조례 제4조에서는 도지사는 매년 공동주택 지원계획을 매년 수립시 행해야 함을 의무화하고 투명한 공동주택관리를 위한 사업 추진 방향, 공동체 생활의 활성화 추진 방향, 주요 추진사업 및 사업별 세부추진 계획 등을 포함하도록 규정하고 있음
- 소규모 공동주택 안전관리 비용 지원(제5조)
 - 사용검사 후 20년 경과한 국민주택규모 이하 세대 비율 50% 이상인 소규모 공동주택(의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택)을 대상으로 안전관리계획 수립·시행, 안전점검, 재난·위험시설 보수·보강, 공용상·하수도·가스시설 유지보수 등에 필요한 비용을 예산 범위에서 지원함
 - 위험도가 심각한 경우에는 경과 연수를 완화하여 지원 가능하도록 예외 규정을 두고 있음
- 공동체 생활 활성화 사업 지원(제6조)
 - 공동주택 공동체 생활 활성화를 위해 세대 간 또는 공동주택 간 갈등 해소, 주민참여형 봉사활동·보육프로그램, 공동체 프로그램 개발 및 공모사업 등에 대해 보조금을 지원할 수 있음
- 공동주택 관리비용 지원(제7조)
 - 경로당·놀이터, 장애인 편의시설, 에너지 저감시설 쓰레기·택배시설, 방범 CCTV, 도로·하수도 등 공용부분 유지·보수에 필요한 비용을 지원할 수 있음
 - 자치 관리하는 공동주택, 의무관리대상 전환 공동주택, 자연재난 피해단지 등에 대해서는 우선 지원 근거를 명시하고 있음
- 경상남도 공동주택관리지원센터(제8조)
 - 도지사는 필요시 ‘경상남도 공동주택관리지원센터’를 설치·운영할 수 있으며, 민원 상담 및 처리 지원, 관리비 절감 연구, 장기수선계획 자문, 교육·홍보, 시·군 자문, 관리정보시스템 운영, 공동체 활성화 프로그램 개발·보급 등 폭넓은 기능을 부여하고 있음

- 공동주택관리정보시스템 및 모범관리단지 제도(제11조)
 - 모범관리단지 선정·표창 및 공동체 활성화사업 우선 지원을 통해 단지의 자율적인 관리 수준 향상을 도모하고 있음

□ 경상남도 공동주택 관리비 절감 지원 조례

- 조례 제5조에서는 공동주택 관리비 절감을 위해 공동주택 시설·관리·회계 분야별 관리비 절감 컨설팅, 공동주택에서 시행하는 공사 시기·범위·공법·금액의 적정성 자문, 기타 관리비 절감에 필요한 사업을 수행할 수 있도록 규정하고 있음

(3) 김해시 차원의 지원 조례

- 기초자치단체(김해시) 차원의 지원 조례는 「김해시 공동주택관리 조례」, 「김해시 소규모 공동주택관리 지원 조례」 및 「김해시 공동주택 재난예·경보시설 설치 및 운영 조례」가 있음

□ 김해시 공동주택관리 조례

- 「김해시 공동주택관리 조례」 제4조에 근거하여 공동주택 관리업무에 필요한 비용의 일부를 보조금으로 지원하도록 규정하고 있음
- 지원 범위(제5조)
 - 사용검사 후 10년이 지난 공동주택을 대상으로 공용시설 유지·보수, 안전시설 설치, 승강기·옥상방수·외벽도장, 방범시설, 장애인 편의시설 등 폭넓은 공용부분에 대해 보조금 지원이 가능함
 - 공동주택 활성화 지원 보조금 사업으로는 입주자대표회의 등 회의공개 시설 장비 설치, 보육육아시설 설치 및 개보수, 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영, 공동주택 간 갈등 해소를 위한 사업, 공동체 활성화 관련 교육 및 컨설팅 사업 등이 포함됨
- 소규모 공동주택 안전관리(제45조)
 - 의무관리대상이 아닌 소규모 공동주택(사용검사 후 15년 경과)을 대상으로 안전관리계획 수립, 안전점검, 위탁관리 등 안전관리 업무를 수행할 수 있도록 규정하고, 점검 결과 위험도가 높은 단지에 대해서는 공동주택 보조금을 우선 지원할 수 있도록 하여 관리 사각지대 최소화를 도모함

□ 김해시 소규모 공동주택관리 지원 조례

- 해당 조례에서는 30세대 미만의 아파트·연립·다세대 등 소규모 공동주택에 대한 전용 지원체계를 마련하고 있음
 - 지원대상: 사용승인 후 20년 이상 경과한 소규모 공동주택(재건축 추진단지 및 임대·사원주택 등은 제외)
 - 소규모 공동주택: 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 사용승인된 30세대 미만 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)
 - 보조금 기준: 총사업비의 최대 70% 이내, 2천만 원 한도(공공 안전 관련 긴급보수 또는 500만 원 이하 사업은 전액 지원 가능)
 - 지원사업 범위: 단지 내 도로·주차장, 도색·방수, 외벽·계단 등 구조부, 상·하수도, 방범·야간통행 시설, 담장허물기, 정밀안전진단, 승강기 교체 등 공용부분 전반

□ 김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례

- 「김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례」는 재난으로 인한 인명 및 재산 피해를 예방하기 위해 의무관리대상 공동주택(300세대 이상)을 중심으로 재난 예·경보시설의 설치·운영 근거를 마련하고 있음
 - 조례의 공동주택 정의: 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호의 의무관리대상 공동주택으로 300세대 이상인 것
 - 제5조(공동주택 재난 예·경보시설 설치) 시장은 공동주택 입주자대표 등의 동의 시 공동주택의 여건을 고려하여 재난 예·경보시설(자동음성경보, 자동우량경보 등)을 설치할 수 있음
 - 제6조(공동주택 재난 예·경보시설 운영) 시장은 공동주택의 재난 예·경보시설 운영에 차질이 없도록 다음 각 호의 사항을 사전에 조치하여야 함
 - 재난 예·경보시설 설치 및 운영계획 수립
 - 재난 예·경보를 위한 민·관 협력 체계 구축
 - 제7조(교육·훈련) 시장은 공동주택의 재난 예·경보시설 운영 인력의 업무능력 향상을 위해 자체교육 및 훈련 등을 실시하여야 함

2) 대규모 정비지원 관계 법령

▣ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위해 필요한 사항과 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함
- 해당 법은 대규모 정비사업이 적용되기 어려운 소규모·저밀 주거지와 빈집 문제에 대응하기 위한 대안적 정비 수단으로 마련되었음
- 특히 200세대 미만의 단독주택 또는 공동주택을 대상으로, 기존 「도시 및 주거환경정비법」상 대규모 정비사업보다 절차와 요건을 간소화한 소규모 정비사업 유형을 제도화하고 있다는 점에서 특징을 가짐
- 소규모주택 정비사업의 유형
 - 자율주택정비사업: 노후·불량 단독주택 또는 소규모 공동주택을 소유자가 자율적으로 개량하거나 공동 개발하는 방식으로, 주민 주도의 소규모 정비에 적합한 사업 유형
 - 가로주택정비사업: 기존 도로를 유지하면서 가로구역 단위로 노후 주택을 정비하는 사업으로, 대규모 기반시설 정비 없이도 주거환경 개선이 가능
 - 소규모재건축사업: 200세대 미만의 공동주택을 대상으로 기존 단지를 철거하고 재건축하는 방식의 정비사업으로, 일반 재건축에 비해 절차가 간소화된 것이 특징
 - 소규모재개발사업: 노후·불량 주택이 밀집한 소규모 지역을 대상으로 주거환경을 개선하는 사업으로, 재개발사업의 축소·완화된 형태로 이해할 수 있음

(표 2-14) 소규모주택 정비사업의 유형 비교

| 구분 | 자율주택 | 가로주택정비 | 소규모재개발 | 소규모재건축 | |
|-----------|--|--|--|---------------------------|---------------------|
| 사업목적 | 노후 저층주거지 주거환경 개선 | 노후 저층주거 단지 주거환경 개선 | 역세권, 준공업지역 주거환경 개선 | 노후 주택단지 주거환경 개선 | |
| 정비구역 지정권자 | 정비구역지정 절차 불필요 *주민합의체 구성으로 결정 | | | | |
| 사업 시행자 | 민간(주민합의체) 직접 또는 공동시행 (시장·군수, LH, 건설업자, 신탁업자 등) | 민간(조합 또는 주민합의체) 직접시행 또는 공공시행자(시장·군수 등, LH 등) 지정 및 지정개발자(신탁업자) 지정 | | | |
| 시공자선정 | 주민합의서에 따라 선정 | 조합인가 후 조합총회에서 선정 *주민합의체 : 주민합의서에 따라 선정 | | | |
| 종전 규모 | 토지 | 제한 없음 | 1만㎡ 이내 (예외 : 4만㎡ 이내 관리지역 내 공공 참여) | 5천㎡ 이내 | 1만㎡ 이내 (완화규정 없음) |
| | 주택 | 단독만: 10호 미만 공동만: 20세대 미만 혼재시: 20채 미만 *조례로 1.8배까지 완화 가능 | 단독만: 10호 이상 공동만: 20세대 이상 혼재시: 20채 이상 (혼재시 단독10호 이상인 경우 20채로 인정) | 제한 없음 | 200세대 미만 |
| 건축물 노후도 | 전체 건축물의 60%이상 | | | | |
| 사업시행 동의요건 | 전원 합의 *관리지역 내 토지 등 소유자 8/10 및 토지면적 2/3 | 토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3 동의 *공동주택은 각 동의 1/2 | 토지등소유자 8/10 및 토지면적 2/3 동의 | 전체구분 소유자의 3/4 및 토지면적의 3/4 | |
| 소유권 확보 | 요건 없음 *관리지역 내 매도청구 가능 | 매도청구 *관리지역 내 공공시행자로 지정된 토지주택공사 등이 시행하는 경우 수용 | 수용 *토지보상법준용 | 매도청구 | |
| 개발이익 환수 | 해당 없음 | 해당 없음 | 해당 없음 | 해당 없음 단, 재건축부담금 대상 | |
| 특례 (건축완화) | 건축협정방식의 사업 가능 | 해당 없음 | 용도지역 상향 (역세권의 경우) *1층주거→2층 또는 3층 *2층주거→3층 또는 준주거 *3층주거→준주거 | 해당 없음 | |

자료) 한국부동산원(검색일: 2025.12.23.)

□ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 인구 감소, 산업구조 변화, 도시 확산, 주거환경 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 대상으로, 공공의 역할과 지원을 강화하여 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 지역 공동체를 회복함으로써 국민의 삶의 질 향상을 도모하는 것을 목적으로 함
 - 동 법에서 정의하는 도시재생이란, 쇠퇴하는 도시를 지역 역량 강화, 새로운 기능의 도입·창출, 지역자원의 활용 등을 통해 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화하는 종합적 정책 개념임
 - 이는 단순한 물리적 정비에 그치지 않고, 주거·일자리·공동체·생활환경 개선을 함께 추진하는 통합적 접근을 특징으로 함
- 도시재생사업은 대상 지역의 특성과 쇠퇴 유형에 따라 혁신지구, 지역특화재생형, 인정사업, 노후저층주거지 정비지원사업, 우리동네 살리기 등으로 유형화되어 있음
- 이 중 노후저층주거지 정비지원사업은 노후 주택이 밀집한 저층 주거지를 대상으로 주거환경 개선과 생활 인프라 확충을 지원하는 사업 유형으로, 노후 주택 정비와 가장 직접적으로 연계되는 도시재생 사업에 해당함

<표 2-15> 도시재생사업 유형 비교

| 구분 | 혁신지구 | 지역특화재생형 | 인정사업 | 노후저층주거지 정비지원사업 | 우리동네 살리기 |
|------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------|---|-------------------------|
| 근거 | 도시재생법 | 도시재생법 | 도시재생법 | 도시재생법 | 지방분권균형발전법 |
| 계획수립 | 혁신지구계획 수립 (활성화계획 수립 없이 사업 가능) | 활성화계획 수립 | 인정사업계획 수립 | 활성화계획 수립 소규모주택정비 관리계획 수립 | 우리동네살리기 실행계획 수립 |
| 지원요건 | 쇠퇴지역 요건 미충족 가능 | 도시재생 활성화지역 | 기존 활성화지역 및 쇠퇴지역 2곳 이상 포함 | 쇠퇴지역 요건 충족 또는 소규모주택정비 관리지역 | 쇠퇴지역 요건 충족하는 도시지역 |
| 권역면적 | 최대 200만㎡ 이하 | 제한 없음 | 10만㎡ 이하 (최대 4만㎡) | 5만~10만㎡ 이하 ※소규모주택정비 관리지역은 5만㎡ 이내 | 5만㎡ 이하 |
| 국비지원 한도 | 250억 원/5년 | 150억 원/4년 | 50억 원/3년 | 150억 원/5년 | 5억 원/4년 |

자료) 도시재생종합정보체계(검색일: 2025.12.23.)

3 | 노후 공동주택 관리 정책 사례

1) 국내 노후 공동주택 지원 정책 사례

(1) 정책 유형

- 노후 공동주택 관리지원정책은 공용시설 개선형, 관리비·운영비 절감형, 관리역량 강화형, 공동체 활성화형(보조유형)으로 구분할 수 있음
- 공용시설 개선형
 - 옥상·외벽·급·배수관 등 다세대가 공동으로 사용하는 주요 공용부분의 노후화를 근본적으로 개선하기 위한 지원정책으로, 물리적 위험요소를 사전에 제거하고, 구조적 수명과 주거환경의 질을 향상시키려는 데 중점을 둠
- 안전관리 지원형
 - 정기·수시 안전점검비 지원, 전기·가스·소방 분야의 안전관리 사업 지원 등 단지의 안정성 확보에 초점을 둔 정책
- 관리역량 강화형
 - 장기수선계획 작성, 회계·관리비 진단, 리모델링·재건축 자문 등 주택관리 주체의 역량을 직접 강화하는 데 초점을 둠. 이는 노후 공동주택이 단순히 시설을 고치는 수준을 넘어 지속적인 관리체계를 갖추고 자생적 유지관리를 할 수 있도록 하는 전략적 접근법임
- 공동체 활성화형
 - 주로 주민참여와 사회적 연결망을 강화하는 방향의 보조정책으로 입주자 대표회의 역량 강화, 주민공동체 프로그램, 단지 내 자율관리 시범사업 등이 포함됨. 이는 단지 내부의 관리주체와 주민이 함께 주거환경을 개선하고 유지해 나가는 참여형 거버넌스를 구축하기 위한 지원 모델임

<표 2-16> 노후 공동주택 지원 정책 유형

| 구분 | 주요 내용 | 사례지역 |
|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| ① 공용시설 개선형 | 옥상·외벽·급·배수관·승강기·소방 등 공용부분 보수·교체 보조 | 전국 지자체 |
| ② 안전관리 지원형 | 안전점검비, 전기안전 지원사업 등 | 서울, 부산, 울산, 창원 등 |
| ③ 관리역량 강화형 | 장기수선계획, 회계진단, 리모델링, 재건축 등 관리 컨설팅 지원 | 경상남도, 대구 등 |
| ④ 공동체 활성화형 (보조유형) | 입주민 자치·갈등 완화·공동체 프로그램 지원 | 전국 지자체 |

(2) 유형별 정책 사례

① 공용시설 개선형

▣ 김해시 공동주택관리 보조금 지원사업¹⁾

- 김해시는 노후 공동주택의 물리적 환경을 개선하기 위해 매년 ‘공동주택관리 보조금 지원사업’을 운영하고 있으며, 이는 전형적인 공용시설 개선형 정책 사례로 분류됨
- 2025년 5억 8,000만원의 예산으로 20개 단지를 선정하고, 외벽 도장, 옥상 방수, CCTV 교체 등 공용시설 개선을 지원함
- 사업개요
 - 사업명: 2025년 김해시 공동주택관리 보조금 지원사업
 - 사업목적: 공동주택 단지 내 공용부분의 보수·유지관리에 필요한 비용을 지원하여 단지의 안전성 및 주거환경을 개선
 - 지원 대상: 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건립된 공동주택 중 사용검사 후 10년 이상 경과한 공동주택, 1981년 이전 건축허가를 득한 20세대 이상 공동주택을 포함
- 보조금 지원 기준
 - 기본 보조율: 공동주택 관리업무에 필요한 비용의 50% 이내 지원하며, 단지규모별 보조금 지원한도는 <표 2-17>과 같음

<표 2-17> 단지규모별 보조금 지원한도

| 구분 | 300세대 미만 | 300~500세대 | 500~1,000세대 | 1,000세대 이상 |
|------|----------|-----------|-------------|------------|
| 지원한도 | 25,000천원 | 30,000천원 | 40,000천원 | 50,000천원 |

※ 150세대 미만 단지는 총 사업비의 90% 이내, 최대 15,000천원까지 지원 가능

○ 지원사업 항목

- 전기차 충전시설 지하→지상 이동 설치
- 스프링클러 헤드 추가 설치 등 화재안전 보강
- 주도로 및 부속시설 관리, 상·하수도시설 관리(단지 내 매설 포함)
- 보안등 시설, 녹지관리 및 조경시설물(파고라 벤치 등) 보수

1) 김해시 공고 제2025-443호를 기준으로 작성함

- 장애인·사회적 약자 편의시설 유지보수
- 자연재해 등 긴급복구시설, 단지 내 공유시설 유지보수
- 담장 허물기 사업(개방형 단지 조성), 방범용 CCTV 설치 및 보수
- 택배보관함 설치, 옥상 방수·외벽 도장 공사, 노후 승강기 교체
- 그 밖에 시장이 필요하다고 판단하는 단지 내 공용시설 관리

② 안전관리 지원형

- 소규모 또는 노후 공동주택의 안전사고를 예방하기 위해 서울시·부산시·울산시·창원시·김해시 등 여러 지자체에서는 정기 안전점검, 안전점검 비용 지원, 긴급안전조치비 지원 등을 통해 사전적인 위험요소 제거 중심의 안전관리 지원사업을 운영하고 있음
 - 창원시는 2025년 노후 공동주택의 안전관리 실태를 종합적으로 파악하기 위해 ‘공동주택 안전관리 실태 전수조사’를 추진하고 있으며, 물리적 노후도·공용부 하자·시설 안전성을 체계적으로 점검함
 - 김해시는 사용검사 후 15년 이상 경과한 비의무관리대상 공동주택 중 「건축물관리법」 상 정기점검 의무가 없는 소규모 단지를 중심으로 전문가 동행 안전점검을 시행하고 있음. 특히 올해는 건축사회 전문가와 함께 20개 단지(37동)를 대상으로 다음 항목을 중점 점검하고 있음
 - 재난관리 대비 사항(비상구 관리, 소화기 상태 등)
 - 건축물 균열·누수 등 구조적 안전성
 - 단지 내 옹벽·급경사지 등 위험요소
 - 부대·복리시설의 안전관리 현황
 - 점검 결과는 전문가의 지적사항 및 개선방안을 포함해 단지별로 안내하여 실질적인 관리 개선을 유도하고 있음
- 서울시는 한국전력공사 및 한국전기안전공사와 협력하여 노후 공동주택 전기안전 지원사업을 운영하고 있으며, 고효율 변압기 교체, 노후 전기설비 개선, 화재위험 차단장치 설치 등 전기안전 분야 특화 지원을 강화하고 있음

□ 서울 서대문구 노후주택단지 안전 점검 및 긴급 안전조치비 지원²⁾

○ 사업개요

- 사업명: 노후주택단지 안전 점검 및 관리 강화
- 사업목적: 노후 공동주택에 대한 안전점검을 실시하여 사전에 위험요소를 적출하고 이에 대한 보수·보강을 통해 구민의 안전한 생활환경 조성

○ 주요내용

- 해빙기, 우기 대비 안전점검
- 제3종시설물 지정·관리를 위한 실태조사 실시
- 소규모 공동주택 안전점검 및 소규모 노후건축물 안전점검
- 재난취약시설 정밀안전진단, 구조보강 및 긴급안전조치 비용 등 지원

○ 사업비 규모

<표 2-18> 서울특별시 서대문구 노후주택단지 안전 관련 연차별 집행액(단위: 백만원)

| 단위사업 | 계 | 2022년 | 2023년 | 2024년 | 2025년 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 계 | 541.2 | 82 | 198.8 | 84.8 | 175.6 |
| 해빙기·우기 안전점검, 소규모 부속건축물 안전점검 | 250.5 | 29.6 | 72.7 | 72.9 | 75.3 |
| 제3종시설물 실태조사 | 155.6 | 11.2 | 52.6 | 11.9 | 79.9 |
| 재난취약시설 정밀안전진단 및 보수지원 | 135.1 | 41.2 | 73.5 | 0 | 20.4 |

자료) 서울특별시 서대문구 홈페이지(검색일: 2025.12.10.)

□ 서울특별시 「공동주택 전기설비 안전진단 지원사업³⁾

○ 사업개요

- 사업명: 공동주택 전기설비 안전진단 지원사업
- 사업대상: 공동주택(준공 후 15년 경과, 2011년 이전 준공)
- 사업목적: 노후 공동주택을 대상으로 전기설비 안전진단을 통해 안전 및 정전사고를 예방

○ 지원내용: 안전진단비 90% 지원(서울시 80%, 안전공사 10%)

- 진단비: 공동주택 수전용량에 따라 산정되며 10% 자부담

2) 자료) 서울특별시 서대문구 홈페이지(검색일: 2025.12.10.)

3) 자료) 서울특별시 공고 2025-663

▣ 서울특별시 「공동주택전기설비 개선 지원사업」⁴⁾

- 사업개요
 - 사업명: 공동주택 전기설비 안전진단 지원사업
 - 사업대상 : 공동주택(준공 후 15년 경과, 2011년 이전 준공)
 - 사업목적: 서울시는 공동주택 전기설비 교체 및 이전 설치 지원으로 전기 안전사고 예방과 에너지효율 향상
- 지원내용 : 교체비 및 설치비용 정액지원
 - 고효율변압기 교체 지원

③ 관리역량 강화형

▣ 경상남도 소규모 노후 공동주택 전문가 자문⁵⁾

- 신청대상: 사용검사일(준공일)이후 20년 이상 경과한 소규모 공동주택
 - 소규모 공동주택: 150세대 미만 공동주택, 150세대 이상 300세대 미만 중 승강기 미설치, 개별난방방식 공동주택
- 자문분야: 공동주택 안전사고 예방과 효율적 유지, 관리를 위한 시설(공사) 분야 및 회계관리 분야 등

▣ 대구광역시 노후 공동주택 에너지절감 컨설팅⁶⁾

- 사업목적: 노후 공동주택의 전기설비에 대한 정밀 안전진단을 실시해 효율적이고 안전한 전기사용 문화를 조성하고, 에너지 손실 요인을 찾아 안전사고를 예방
- 2025년 기준 전기점검 전문 기관인 한국전기안전공사를 위탁기관으로 선정해 이달부터 10월까지 대구시 관내 노후 공동주택 11개 단지 5천여 세대를 대상으로 컨설팅을 추진
- 컨설팅 내용: 특·고압 전기설비 전반을 점검, 전력량 측정·분석 및 전력손실 진단 등을 통해 에너지 절감 및 효율화 방안을 제시, 노후된 차단기·배선으로 인한 감전 및 화재 등 전기안전사고 예방 방안도 안내

4) 자료) 서울특별시 공고 2025-664

5) 자료) 경상남도 공동주택관리지원센터(검색일: 2025.12.10.)

6) 자료) 대구광역시,(검색일: 2025.12.10.)

4 | 시사점

□ 노후 공동주택 정의 및 범위 설정

- 관계 법령과 선행연구를 검토한 결과, 노후 공동주택은 준공 후 20~30년 이상 경과한 공동주택으로 정의되고 있으나, 법률·조례별로 적용 기준과 범위가 상이함을 확인함
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 관련 시행령은 주로 재건축·정비사업의 대상 판정을 위해 ‘노후·불량건축물’을 규정하고 있는 반면, 지방자치단체 조례는 관리지원·리모델링·안전관리 등을 목적으로 보다 완화된 기준(예: 준공 후 15년 이상)을 적용하는 경향을 보임
- 선행연구에서는 대체로 준공 후 30년 이상 경과한 공동주택을 ‘본격적인 노후 공동주택’으로 간주하고 있으며, 이러한 연구 경향과 법령 기준을 종합할 때, 김해시에서도 정비·재건축 대상과 관리·지원 대상의 기준을 구분하는 것이 필요함
- 특히 「경상남도 도시 및 주거환경정비 조례」가 최대 40년까지의 사용을 전제로 보수·보강 비용과 신축 비용의 비교를 통해 노후·불량 여부를 판단하는 점을 감안하면, 김해시의 관리정책은 “조기 철거”가 아니라 40년 사용을 목표로 한 예방적 관리(수명 연장) 체계로 설계할 필요가 있음

□ 김해시 조례·지원체계 운영에 대한 시사점

- 김해시는 중·대규모 단지를 대상으로 한 일반 보조금 제도와 30세대 미만 노후단지를 위한 별도 지원조례를 병행 운영함으로써, 노후·소규모 공동주택에 대한 지원 사각지대를 일부 완화하고 있음
- 다만, 「김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례」는 「공동주택관리법」상 의무관리대상 공동주택을 적용 대상으로 하고 있어, 소규모·비 의무관리 공동주택은 제도적 지원 범위에서 제외되는 구조적 한계가 존재함
- 「김해시 소규모 공동주택관리 지원 조례」가 30세대 미만 단지를 대상으로 공용부분 정비 등 별도의 안전·시설 지원체계를 마련하고 있는 것과 대비됨
- 결과적으로 재난 대응 측면에서는 안전취약성이 더 높은 소규모 단지가 오히려 재난 예·경보시설 등 핵심 안전장치의 제도적 보호에서 배제될 가능성이 있어, 적용 대상의 합리적 조정 또는 보완 장치 마련이 필요함

□ 지원 정책 시사점

- 국내 노후 공동주택 지원정책은 ①공용시설 개선형, ②안전관리 지원형, ③관리역량 강화형, ④공동체 활성화형으로 정리할 수 있음
- 대부분의 지방자치단체에서는 공용부 보조금 지원사업과 소규모 공동주택 지원 조례를 통해 공용시설 개선형 정책을 중심으로 사업을 운영하고 있음
- 안전관리 지원형 정책의 경우 정기 안전점검·진단 비용 지원에 그치는 사례가 다수이며, 서울시 사례와 같이 점검 결과에 따라 즉시 활용 가능한 긴급 안전관리 지원금 제도를 운영하는 지자체는 상대적으로 제한적인 것으로 나타남
- 특히 화재위험과 직결되는 전기·소방 설비 분야에 대해 전문기관과 연계한 진단-보수-관리 체계 구축이 부족함
- 종합적으로 볼 때, 최근 노후 공동주택 지원정책은 단순한 물리적 보수·보강을 넘어 에너지 효율 개선, 안전관리 강화, 공동체 활성화, 주거복지 연계 등 다차원적 정책 목표를 포괄하는 방향으로 발전하고 있음

□ 김해시 노후 공동주택 관리정책 설계 방향

- 앞의 제도 검토 및 국내 사례 분석을 종합할 때, 김해시 노후 공동주택 관리정책은 노후 단계에 따른 차별화된 정책 설계가 필요함
- 정의 및 대상 설정의 이원화
 - 정비(재건축·재개발/소규모 정비) 대상: 구조적 노후화로 전면적 개선이 필요한 단지(30년 이상 중심)
 - 관리지원 대상: 재건축 이전 단계에서 안전·관리 취약성 해소가 우선인 단지(15~30년 포함)
- 전문기관 연계 기반의 통합형 지원체계 구축 필요
 - 기존의 공용시설 개선사업(보조금) 중심 지원에서 벗어나, 안전점검·전기·소방 분야 특화 지원, 장기수선계획·회계·관리 컨설팅, 공동체 활성화 및 갈등조정 프로그램 등을 병행하는 복합형 관리지원 모델로 전환이 필요함
 - 특히 소규모·비의무관리 단지의 경우 관리주체 부재와 안전 취약 문제가 중첩되는 만큼, 안전관리 강화 및 관리역량 제고를 우선 적용하는 정책 전략이 요구됨

III 김해시 노후 공동주택 실태조사

1 | 김해시 노후 공동주택 현황

1) 김해시 주택 현황

(1) 김해시 주택유형별 현황

▣ 김해시 주택유형별 주택수

- 김해시 전체 주택수는 2024년 기준 총 202,625호이며, 공동주택인 아파트 비율이 79.1%(160,258호)로 가장 큰 비중을 차지함
 - 김해시 공동주택 비율은 2024년 기준 총주택수 대비 85.8%로, 전국 79.6%, 경남 67.7%에 비해 높게 나타남
 - 특히, 김해시 공동주택 중 가장 높은 비율은 차지하는 아파트 비율은 전국 65.3%, 경남 62.9%에 비해 월등히 높은 수치를 보임

<표 3-1> 김해시 주택유형별 주택수(2024년 기준)

| 구분 | 전체 (호) | 단독주택(호) | | | 공동주택(호) | | | 비주거용 건물 내 주택(호) |
|-----|------------|-----------|-----------|----------|------------|----------|-----------|-----------------------|
| | | 일반 | 다가구 주택 | 영업 겸용 | 아파트 | 연립 주택 | 다세대 주택 | |
| 전국 | 19,872,674 | 2,621,805 | 771,877 | 447,805 | 12,973,943 | 542,861 | 2,302,915 | 211,468 |
| | 100% | 13.2% | 3.9% | 2.3% | 65.3% | 2.7% | 11.6% | 1.1% |
| 경남 | 1,341,627 | 311,608 | 62,254 | 41,417 | 844,372 | 26,702 | 37,653 | 17,621 |
| | 100% | 23.2% | 4.6% | 3.1% | 62.9% | 2.0% | 2.8% | 1.3% |
| 김해시 | 202,625 | 14,854 | 5,864 | 6,489 | 160,258 | 1,954 | 11,548 | 1,658 |
| | 100% | 7.3% | 2.9% | 3.2% | 79.1% | 1.0% | 5.7% | 0.8% |

자료) 2024 주택총조사, 국가데이터처(검색일: 2025.12.01.)

- 김해시 공동주택은 2021년 총 주택수 대비 85.0%에서 2024년 85.8%로 점차 증가함
 - 김해시 공동주택은 2021년 총 165,046호에서 2024년 173,760호로 총 8,714호가 증가하였으며, 그 중 아파트가 증가량의 약 99.7%(8,689호)에 해당함

<표 3-2> 김해시 연도별 주택유형별 주택수

| 구분 | 전체 (호) | 단독주택(호) | | | 공동주택(호) | | | 비주거용 건물 내 주택(호) |
|-------|-----------|---------|-----------|----------|---------|----------|-----------|-----------------------|
| | | 일반 | 다가구 주택 | 영업 겸용 | 아파트 | 연립 주택 | 다세대 주택 | |
| 2024년 | 202,625 | 14,854 | 5,864 | 6,489 | 160,258 | 1,954 | 11,548 | 1,658 |
| | 100% | 7.3% | 2.9% | 3.2% | 79.1% | 1.0% | 5.7% | 0.8% |
| 2023년 | 200,332 | 14,877 | 5,873 | 6,510 | 157,895 | 1,954 | 11,557 | 1,666 |
| | 100% | 7.4% | 2.9% | 3.2% | 78.8% | 1.0% | 5.8% | 0.8% |
| 2022년 | 196,704 | 14,898 | 5,874 | 6,470 | 154,283 | 1,952 | 11,564 | 1,663 |
| | 100% | 7.6% | 3.0% | 3.3% | 78.4% | 1.0% | 5.9% | 0.8% |
| 2021년 | 194,064 | 15,044 | 5,905 | 6,404 | 151,569 | 1,952 | 11,525 | 1,665 |
| | 100% | 7.8% | 3.0% | 3.3% | 78.1% | 1.0% | 5.9% | 0.9% |

자료) 2020~2024 주택총조사, 국가데이터처(검색일: 2025.12.01.)

□ 주택유형별 거주인구

- 김해시 단독주택의 거주 가구는 2024년 기준 총 56,599가구이며, 총 101,098명의 가구원이 거주함
 - 김해시 2024년 총인구수는 549,861명으로 김해시 인구의 약 18.4%가 단독주택에 거주하는 것을 알 수 있음
 - 이는 전국의 단독주택 거주자 비율 23.2%, 경남의 단독주택 거주자 비율 30.5%와 비교하여 상대적으로 적은 인구가 거주하는 것을 알 수 있음
- 김해시 공동주택의 거주 가구는 2024년 기준 총 162,464가구이며, 총 408,572명의 가구원이 거주함
 - 김해시 2024년 총인구수는 549,861명으로 김해시 인구의 74.3%가 공동주택에 거주하는 것을 알 수 있음
 - 이는 전국의 공동주택 거주자 비율 69.4%, 경남의 공동주택 거주자 비율 63.0%와 비교했을 때, 매우 큰 수치를 나타냄
 - 또한 공동주택 중에서도 아파트에 거주하는 비중이 약 93.4%(381,763명)로 김해시 인구의 약 69.4%가 아파트에 거주하는 것을 확인할 수 있음
- 이 외에 김해시 2024년 기준 총인구 대비 약 0.8%가 비주거용 건물 내 주택에 거주하며, 약 4.7%는 주택 이외의 거처에 거주함

<표 3-3> 김해시 주택유형별 가구·가구원수(2024년 기준)

| 구분 | 총계 | 단독주택 | 공동주택 | | | 비주거용 건물 내 주택 | 주택 이외의 거처 | |
|-------------|-------|---------|---------|---------|-----------|--------------------|-----------------|--------|
| | | | 아파트 | 연립주택 | 다세대 주택 | | | |
| 가구수 (가구) | 일반가구 | 220,514 | 50,871 | 149,296 | 1,530 | 10,304 | 1,678 | 6,835 |
| | 집단가구 | 165 | 17 | 7 | 0 | 0 | 7 | 129 |
| | 외국인가구 | 9,487 | 5,708 | 1,061 | 71 | 194 | 322 | 2,131 |
| | 소계 | 230,166 | 56,599 | 150,364 | 1,601 | 10,499 | 2,008 | 9,095 |
| | | 100% | 24.6% | 65.3% | 0.7% | 4.6% | 0.9% | 4.0% |
| 가구원수 (명) | 일반가구 | 507,886 | 89,606 | 378,959 | 3,270 | 22,824 | 3,558 | 9,669 |
| | 집단가구 | 9,421 | 202 | 59 | 0 | 6 | 91 | 9,063 |
| | 외국인가구 | 22,751 | 11,290 | 2,745 | 188 | 521 | 969 | 7,038 |
| | 소계 | 540,058 | 101,098 | 381,763 | 3,458 | 23,351 | 4,618 | 25,770 |
| | | 100% | 18.7% | 70.7% | 0.6% | 4.3% | 0.9% | 4.8% |
| 총인구(명) | | 549,861 | | | | | | |

* 일반가구는 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인가구, 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구를 포함하며, 외국인도 포함
 * 집단가구는 비친족 6인 이상 가구, 집단시설가구를 포함함
 * 외국인가구는 외국인으로만 구성된 가구에 한함
 자료) 2024 주택총조사, 국가데이터처(검색일: 2025.12.01.)

<표 3-4> 전국 및 경남 주택유형별 가구·가구원수(2024년 기준)

| 구분 | 총계 | 단독주택 | 공동주택 | | | 비주거용 건물 내 주택 | 주택 이외의 거처 | |
|--------|---------|------------|------------|------------|-----------|--------------------|-----------------|-----------|
| | | | 아파트 | 연립주택 | 다세대 주택 | | | |
| 전국 | 가구수(가구) | 22,997,120 | 6,567,728 | 12,107,223 | 467,458 | 2,063,433 | 335,339 | 1,455,939 |
| | | 100% | 28.6% | 52.6% | 2.0% | 9.0% | 1.5% | 6.3% |
| | 가구원수(명) | 51,149,500 | 11,860,670 | 30,192,884 | 1,048,021 | 4,263,156 | 676,271 | 3,108,498 |
| | | 100% | 23.2% | 59.0% | 2.0% | 8.3% | 1.3% | 6.1% |
| 총인구(명) | | 51,805,547 | | | | | | |
| 경남 | 가구수(가구) | 1,452,638 | 541,160 | 775,940 | 22,345 | 31,792 | 20,963 | 60,438 |
| | | 10% | 37.3% | 53.4% | 1.5% | 2.2% | 1.4% | 4.2% |
| | 가구원수(명) | 3,217,391 | 980,508 | 1,912,436 | 47,433 | 67,439 | 45,343 | 164,232 |
| | | 10% | 30.5% | 59.4% | 1.5% | 2.1% | 1.4% | 5.1% |
| 총인구(명) | | 3,264,243 | | | | | | |

* 일반가구는 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인가구, 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구를 포함하며, 외국인도 포함
 * 집단가구는 비친족 6인 이상 가구, 집단시설가구를 포함함
 * 외국인가구는 외국인으로만 구성된 가구에 한함
 자료) 2024 주택총조사, 국가데이터처(검색일: 2025.12.01.)

(2) 김해시 노후 주택 현황

▣ 주택유형별 노후 주택수

- 김해시 내 20년 이상된 노후주택 비율은 53.9%(109,198호)에 해당하며, 그 중 30년 이상된 심각한 노후주택 비율은 16.7%(33,896호)에 해당함
 - 20년 이상된 전체 노후주택 비율은 전국 기준 54.9%(10,908,227호), 경남은 57.7%(774,060호)로 김해시와 유사하게 나타나나, 그 중 30년 이상된 심각한 노후주택 비율이 전국 28.0%(5,574,280호), 경남 32.3%(433,849호)로 김해시는 상대적으로 적게 나타남
 - 김해시의 30년 이상된 심각한 노후주택은 경남의 30년 이상된 심각한 노후주택의 약 7.8%에 해당함
- 김해시 공동주택의 경우, 20년 이상된 노후 공동주택은 44.8%(89,539호)이며, 그 중 30년 이상된 심각한 노후 공동주택은 10.1%(20,550호)로 나타남
 - 전국 기준으로 20년 이상된 노후 공동주택은 39.5%(7,840,410호)이며, 30년 이상된 심각한 노후 공동주택은 16.3%(3,247,776호)로, 김해시 대비 30년 이상된 노후 공동주택이 많은 것으로 나타남

<표 3-5> 김해시 주택유형별 노후주택 현황(2024년 기준)

| 구분 | 소계 (호) | 단독주택 (호) | 공동주택(호) | | | 비주거용 건물 내 주택(호) | |
|---------|---------------|-------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|---------|
| | | | 아파트 | 연립주택 | 다세대 주택 | | |
| 전국 | 20년~30년 미만 | 5,333,947 | 688,267 | 3,763,170 | 130,826 | 698,638 | 53,046 |
| | | 26.8% | 3.5% | 18.9% | 0.7% | 3.5% | 0.3% |
| | 30년 이상 | 5,574,280 | 2,225,700 | 2,517,244 | 235,081 | 495,451 | 100,804 |
| | | 28.0% | 11.2% | 12.7% | 1.2% | 2.5% | 0.5% |
| 총주택수(호) | | 19,872,674 | | | | | |
| 경남 | 20년~30년 미만 | 340,211 | 81,008 | 228,420 | 6,970 | 18,815 | 4,998 |
| | | 25.4% | 6.0% | 17.0% | 0.5% | 1.4% | 0.4% |
| | 30년 이상 | 433,849 | 233,801 | 172,741 | 12,124 | 8,253 | 6,930 |
| | | 32.3% | 17.4% | 12.9% | 0.9% | 0.6% | 0.5% |
| 총주택수(호) | | 1,341,627 | | | | | |
| 김해시 | 20년~30년 미만 | 75,302 | 5,720 | 60,635 | 648 | 7,706 | 593 |
| | | 37.2% | 2.8% | 29.9% | 0.3% | 3.8% | 0.3% |
| | 30년 이상 | 33,896 | 12,763 | 17,624 | 724 | 2,202 | 583 |
| | | 16.7% | 6.3% | 8.7% | 0.4% | 1.1% | 0.3% |
| 총주택수(호) | | 202,625 | | | | | |

자료) 2024 주택총조사, 국가데이터처(검색일: 2025.12.01.)

2 | 사례지역의 선정과 조사방법

1) 선정기준 및 사례지역

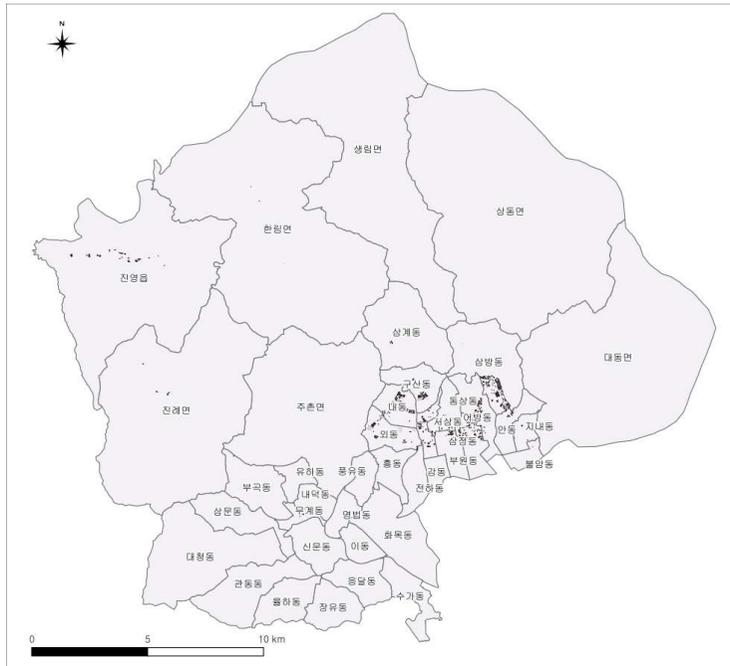
□ 사례지역 선정기준

- 본 연구는 김해시 내 노후 공동주택의 관리 실태를 파악하기 위해, 2024년을 기준으로 준공 후(사용승인일 이후) 30년 이상 경과한 공동주택을 ‘노후 공동주택’으로 정의하고 이를 중심으로 조사대상지를 선정함
- 조사대상지 선정을 위한 노후 공동주택의 위치를 파악하기 위해 국토교통부 국가공간정보센터에서 제공하는 건축물연령공간정보 데이터를 활용함
 - 건축물연령공간정보 데이터는 건축물대장의 사용승인일자를 기준으로 연령값을 산출한 자료이며, GIS건물통합정보와 융복합하여 생성된 공간정보임
 - 해당 데이터는 앞서 국가데이터처를 기준으로 제시한 노후 공동주택 현황과 수치적으로 차이를 보이며, 이는 김해시 내 모든 노후 공동주택의 위치와 정보를 파악할 수 없는 한계를 지님
 - 다만, 본 연구는 김해시의 노후 공동주택의 관리 실태를 파악하기 위한 전수조사가 아닌 시범적인 사례조사로, 김해시 내 노후 공동주택의 밀집지역을 파악하여 사례지역을 선정하는 용도로 활용함
- 선정 과정에서는 다음의 기준을 종합적으로 고려함
 - 노후 기준: 2024년 기준 사용승인 후 30년 이상 경과한 공동주택
 - 국토교통부 데이터 기준 김해시 노후 공동주택 동별 현황

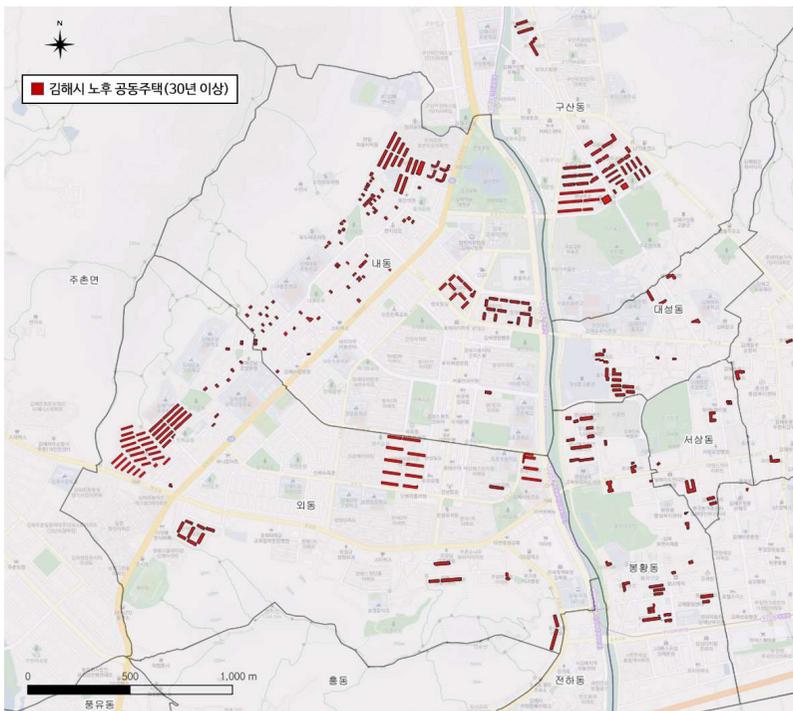
<표 3-6> 김해시 읍면동별 노후 공동주택 현황(30년 이상 경과)

| 읍면동 | 노후 공동주택수 (30년 이상 경과) | 읍면동 | 노후 공동주택수 (30년 이상 경과) |
|-----|-------------------------|-----|-------------------------|
| 동상동 | 24개 | 어방동 | 118개 |
| 서상동 | 7개 | 삼방동 | 276개 |
| 부원동 | 35개 | 안동 | 12개 |
| 봉황동 | 32개 | 지내동 | 3개 |
| 대성동 | 17개 | 불암동 | 2개 |
| 구산동 | 37개 | 무계동 | 10개 |
| 삼계동 | 3개 | 진영읍 | 44개 |
| 내동 | 109개 | 진례면 | 9개 |
| 외동 | 71개 | 한림면 | 4개 |
| 삼정동 | 146개 | 생림면 | 2개 |

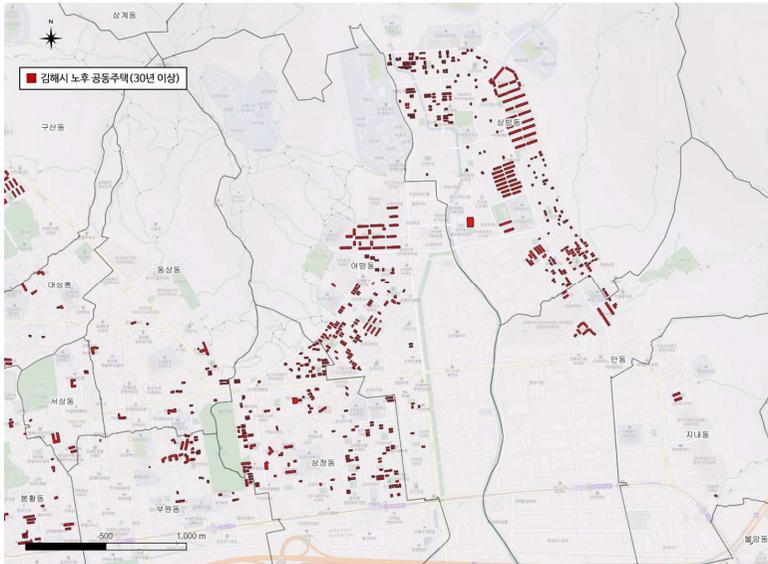
자료) 국토교통부 건축물연령공간정보 가공 자료, 2024



(그림 3-1) 김해시 노후 공동주택(30년 이상) 분포도



(그림 3-2) 구산동, 내동, 외동, 대성동, 서상동, 봉황동 일원 노후 공동주택 현황도



(그림 3-3) 삼방동, 어방동, 삼정동, 동상동, 부원동 일원 노후 공동주택 현황도

- 정책적 필요성: 김해시 내 노후 공동주택 비중이 높은 동(밀집지역)을 우선으로 선정하되, 노후계획도시에 해당되는 지역은 제외
 - 김해시 노후계획도시는 내외지구(내외동), 장유지구(장유면 삼문리), 김해 북부지구(구산동, 삼계동), 내동지구 외(내동, 구산동), 삼방지구 외(삼방동, 어방동) 지역으로, 해당 지구 내 공동주택은 제외함
- 조사 용이성: 관리사무소 또는 입주자 대표회의 및 거주민의 협조 가능성, 현장 접근성과 조사 인력 동행 가능 여부
 - 연구진의 사전 현장답사를 통해 조사 가능성을 검토하여 사례지역 선정
- 선정기준에 따라 구산동·대성동·동상동·서상동·삼정동 5개 지역의 총 33개 단지를 조사 대상으로 선정함

▣ 사례지역 건축물 현황

- 구산동·대성동·동상동·서상동·삼정동 5개 지역의 건축물 현황
 - 33개 단지에 총 1,961세대가 거주하고 있으며, 구산동은 대규모 단지 중심이며, 그 외의 동은 소규모 단지 중심으로 구성되어 있음
 - 대상지 내 상대적으로 밀도가 높은 건물에 해당하는 10층 이상은 12개소가 있으며, 10층 미만은 21개소가 위치하고 있음

<표 3-7> 실태조사 사례지역 동별 건물단지수 및 세대수현황

| 구분 | 구산동 | 대성동 | 동상동 | 서상동 | 삼정동 | | 합계 |
|---------|---------|------|------|------|---------|-------|---------|
| 건물단지수 | 4개 | 2개 | 1개 | 1개 | 25개 | | 33개 |
| 건물별 세대수 | 154세대 | 18세대 | 46세대 | 36세대 | 8세대(9개) | 37세대 | |
| | 173세대 | 40세대 | | | 9세대(2개) | 38세대 | |
| | 241세대 | | | | 17세대 | 56세대 | |
| | 267세대 | | | | 18세대 | 61세대 | |
| | | | | | 19세대 | 76세대 | |
| | | | | | 20세대 | 110세대 | |
| 총세대수 | 1,135세대 | 58세대 | 46세대 | 36세대 | 686세대 | | 1,961세대 |

<표 3-8> 실태조사 사례지역 건물별 층수 현황

| 구분 | 구산동 | 대성동 | 동상동 | 서상동 | 삼정동 | | 합계 |
|--------|---------|-----|-----|-----|---------|---------|-----|
| 건물단지수 | 4개 | 2개 | 1개 | 1개 | 25개 | | 33개 |
| 건물별 층수 | 11층 | 3층 | 5층 | 4층 | 5층(13호) | 10층(4개) | |
| | 12층 | 5층 | | | 6층 | 11층 | |
| | 15층(2개) | | | | 7층 | 12층 | |
| | | | | | 8층 | 15층 | |
| | | | | | 9층 | 18층 | |

- 조사대상 33개 노후 공동주택은 세대수 기준으로 소규모(1~49세대), 중규모(50~149세대), 대규모(150세대 이상)로 분류하여 선정함
 - 본 연구는 소규모·중규모의 건물단지를 전체의 87.9%로 높은 비중으로 구성하여, 공동주택 의무관리대상이 아닌 공동주택의 관리실태를 집중적으로 파악하고자 하였으며, 비교군으로써 대규모 노후 공동주택 단지를 일부 포함함

<표 3-8> 조사대상 노후 공동주택의 세대 규모별 분포

| 구분 | 기준 | 건물단지 수 | 비율 |
|-----|----------|--------|--------|
| 소규모 | 1~49세대 | 25개 | 75.8% |
| | 50~149세대 | 4개 | 12.1% |
| 대규모 | 150세대 이상 | 4개 | 12.1% |
| 합계 | | 33개 | 100.0% |

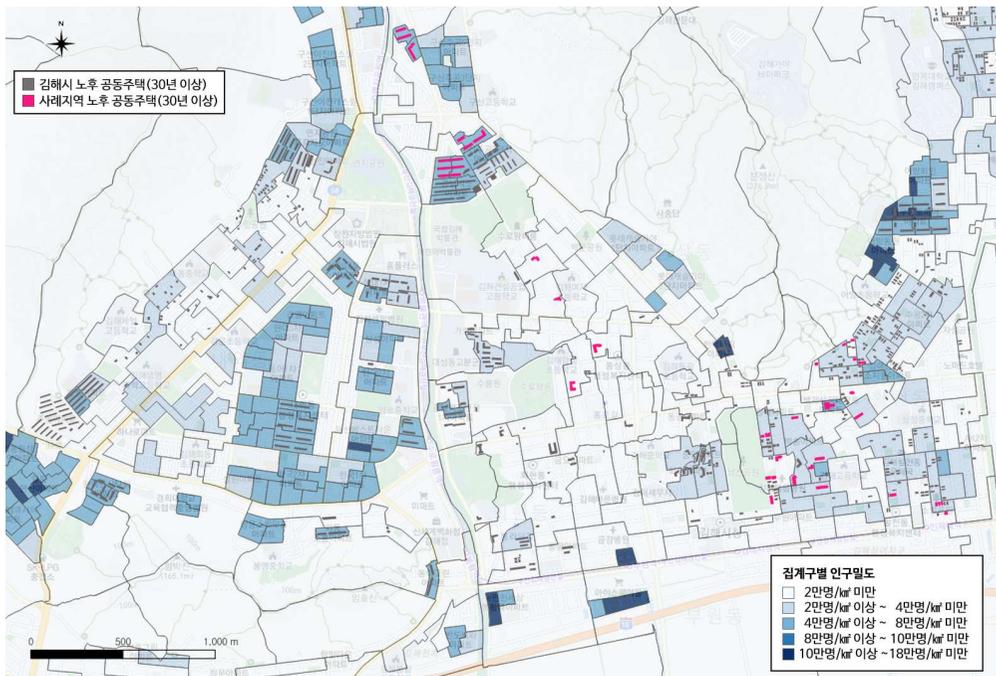
- 조사대상 33개 노후 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택을 모두 포함하도록 선정함

<표 3-9> 실태조사 사례지역 공동주택 유형

| 구분 | 구산동 | 대성동 | 동상동 | 서상동 | 삼정동 | |
|------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 주택유형 | 아파트 | 4개 | 1개 | 1개 | 1개 | 14개 |
| | 연립주택 | - | 1개 | - | - | - |
| | 다세대주택 | - | - | - | - | 11개 |

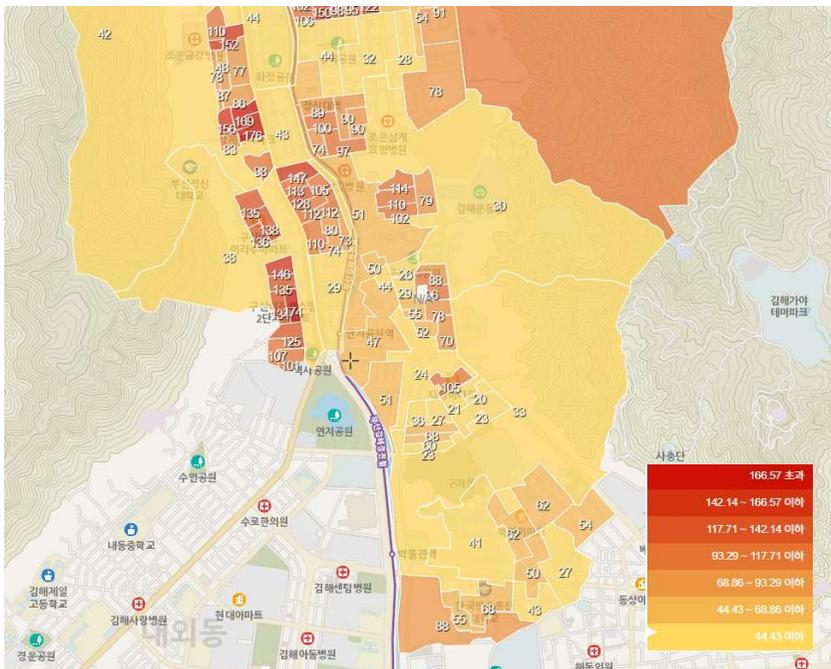
▣ 사례지역 인구 현황

- 사례지역 인구밀도는 상대적으로 저밀·중밀도 지역으로, 노후 공동주택 내 거주인구가 많지 않은 비거주 노후 공동주택의 가능성이 높은 지역임
 - 구산동 사례지역 일대는 약 4만명/km²~6만명/km²의 인구밀도로, 상대적으로 중밀도 지역에 속함
 - 대성동 사례지역 일대는 약 1.3만명/km² 수준의 인구밀도가 나타나며, 서상동 약 1만명/km², 동상동 약 1.1만명/km² 수준의 인구밀도가 나타남
 - 삼정동은 저밀·중밀도의 집계가구가 혼합되어 있는 지역으로, 저밀도 지역은 329.2명/km², 4,444명/km², 8,107.5명/km², 1.6만명~1.7만명/km² 수준의 밀도로 나타나며, 중밀도 지역은 약 2만명/km²에서 약 5.1만명/km² 범위로 나타남

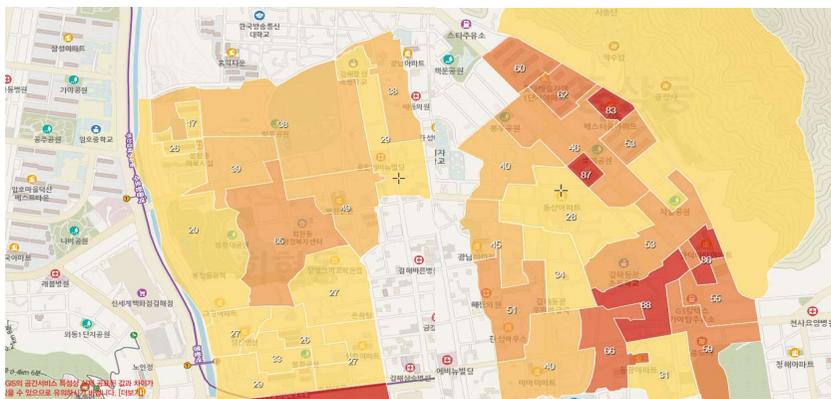


(그림 3-5) 사례지역 인구밀도 현황도

- 사례지역 연령별 인구분포에서는 중장년층 인구가 가장 많이 거주
 - 영유아 및 10대의 경우 구산동 일원은 27명~51명 내외이며, 대규모 노후 공동주택이 위치하고 있는 집계구의 경우 102명~114명의 인구가 거주. 대성동 일원은 사례지역 집계구에는 27명~62명의 인구가 거주
 - 서상동 및 동상동 일원 사례지역의 집계구에는 29명, 45명의 영유아 및 10대 인구가 거주

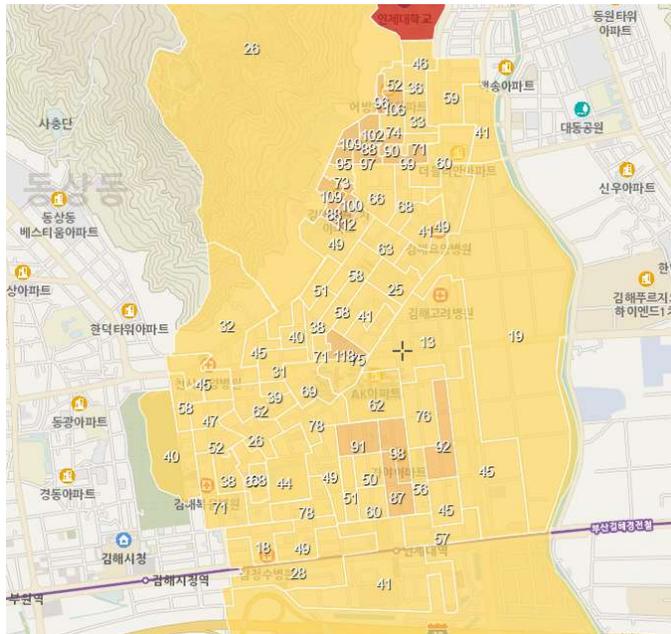


(그림 3-6) 구산동, 대성동 일원 0세~19세 인구 현황도(2024년 기준)



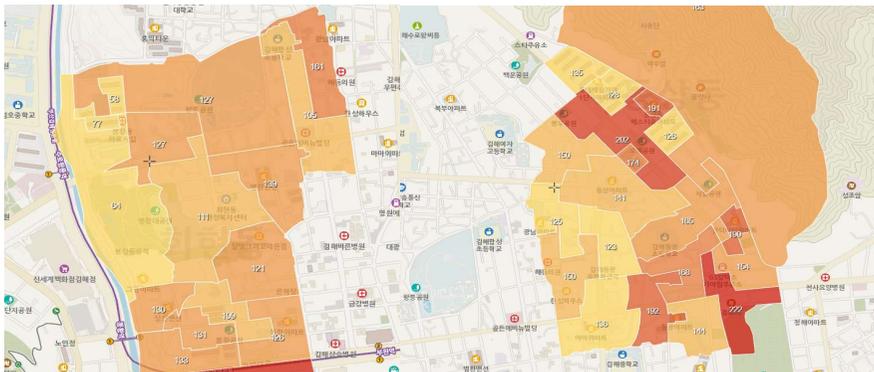
(그림 3-7) 서상동, 동상동 일원 0세~19세 인구 현황도(2024년 기준)

- 삼정동 일원 사례지역의 집계구에는 약 40명~70명의 영유아 및 10대 인구가 거주하는 것으로 나타남

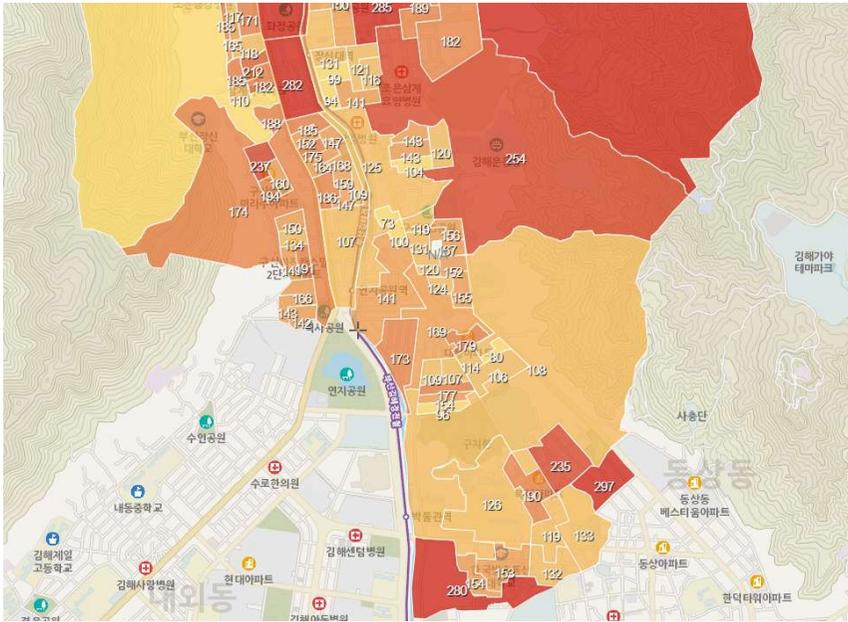


(그림 3-8) 삼정동 일원 0세~19세 인구 현황도(2024년 기준)

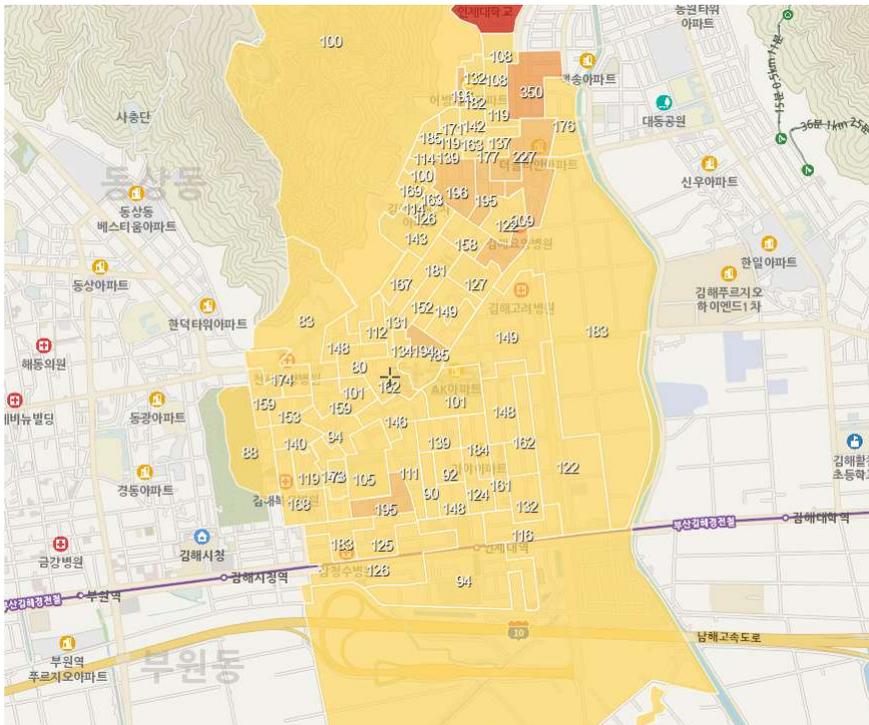
- 청년층 인구(20세~44세 미만)의 경우 구산동 및 대성동 일원 사례지역에서는 73명~179명 내외의 청년층 인구가 거주하며, 서상동 및 동상동 일원 사례지역에서는 125명, 105명의 청년층 인구 거주
- 삼정동 일원 사례지역의 집계구에는 90명~170명 내외의 청년층 인구가 거주



(그림 3-9) 서상동, 동상동 일원 20세~44세 인구 현황도(2024년 기준)

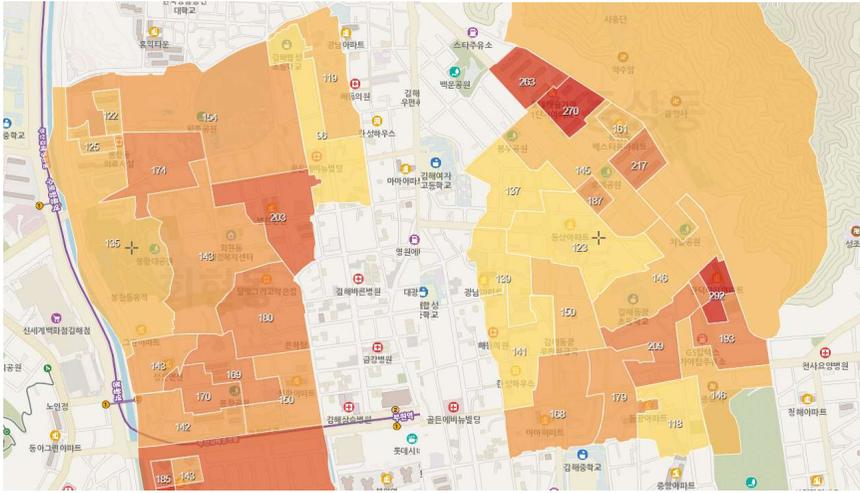


(그림 3-10) 구산동, 대성동 일원 20세~44세 인구 현황도(2024년 기준)

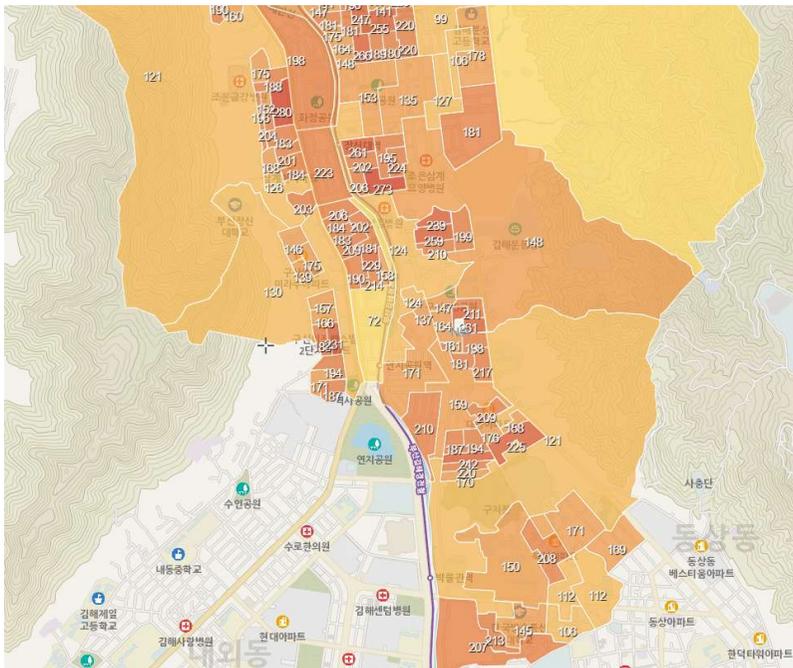


(그림 3-11) 삼정동 일원 20세~44세 인구 현황도(2024년 기준)

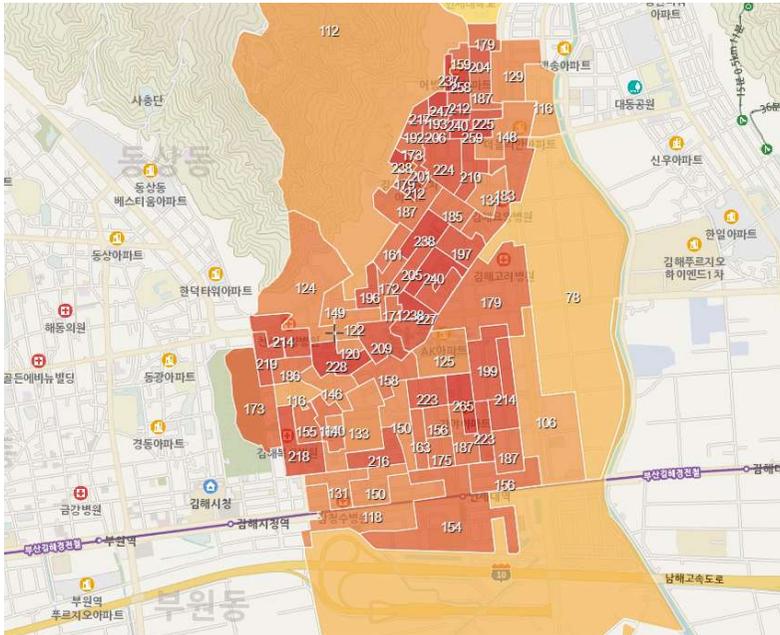
- 중장년층 인구(45세~65세 미만)의 경우 구산동 및 대성동 일원 사례지역에서는 137명~209명 내외의 중장년층 인구가 거주하며, 서상동 및 동상동 일원 사례지역에서는 96명, 139명의 중장년층 인구 거주
- 삼정동 일원 사례지역의 집계구에는 130명~228명 내외의 중장년층 인구가 거주



(그림 3-12) 서상동, 동상동 일원 45세~65세 인구 현황도(2024년 기준)

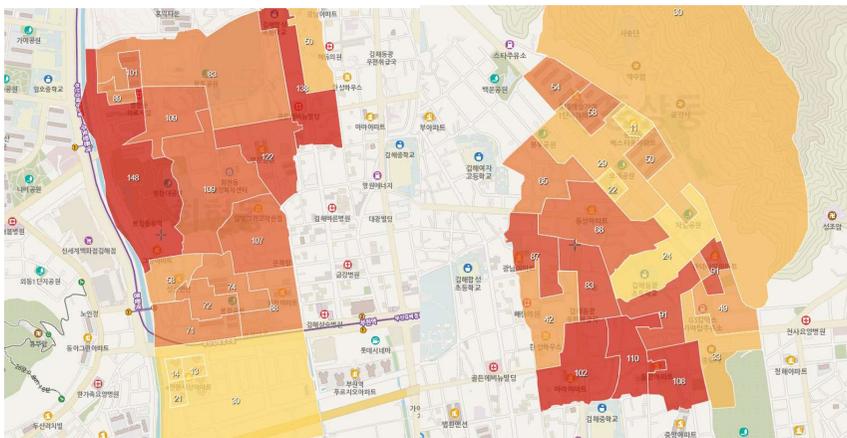


(그림 3-13) 구산동, 대성동 일원 45세~65세 인구 현황도(2024년 기준)



(그림 3-14) 삼정동 일원 45세~65세 인구 현황도(2024년 기준)

- 노년층 인구(70세 이상)의 경우 구산동 및 대성동 일원 사례지역에서는 54명~100명 내외의 노년층 인구가 거주하며, 서상동 및 동상동 일원 사례지역에서는 138명, 87명의 중장년층 인구가 거주
- 삼정동 일원 사례지역의 집계구에는 최소 33명~129명 내외의 노년층 인구가 거주



(그림 3-15) 서상동, 동상동 일원 70세 이상 인구 현황도(2024년 기준)

○ 표본 추출

- 본 조사는 노후 공동주택의 관리 실태와 정책 수요를 파악하기 위한 탐색적 조사로서, 조사 접근성 및 여건을 고려하여 편의표집 방식으로 실시함
- 표본 수가 제한적이고 확률표집이 아닌 편의표집 방식으로 수행되었으므로, 조사 결과의 대표성 및 일반화에는 한계가 있음
- 이에 본 설문조사 결과는 전수적 해석보다는 사례 중심의 정책 시사점 도출을 위한 참고자료로 활용함

▣ 조사방법 및 일자

○ 조사방법

- 공동주택: 현장 관찰조사 및 관리주체 인터뷰
- 거주민: 일대일 설문조사

○ 조사일자: (1차) 2025년 11월 20일부터 2025년 11월 30일까지

(2차) 2025년 12월 5일부터 2025년 12월 9일까지

- 1차 현장 관찰조사 및 관리주체·거주민 대상 설문조사 진행 후, 보완이 필요한 항목에 한해 현장조사 및 인터뷰를 추가로 진행

3) 조사내용

▣ 공동주택 실태조사

- 현장조사는 조사원이 단지를 직접 방문하여 시설 현황 확인, 사진 기록, 관리주체 인터뷰를 통해 정보를 수집하는 방식으로 진행함
- 조사 항목은 크게 단지 특성, 건물·설비 현황, 부대·복리시설 현황으로 구분됨

A. 단지 기본 특성 조사

- 단지 경계 유형(개방형/폐쇄형)
- 배치 및 동 구조
- 세대수·동수·층수 등 기본 제원
- 관리주체 유형과 조직 구성

B. 건물 및 기반시설 조사

- 승강기 설치 여부 및 노후 정도
- 주차장 유형(부설·옥내·옥외) 및 주차 면수
- 전기차 충전시설 유무
- 수도·배수·정화조·소방설비 등 주요 공용설비 현황

C. 부대·복리시설 조사

- 관리사무소·경비실·경로당·입주자집회소
 - 어린이놀이터·운동시설·휴게시설 등 주민공동시설
 - 쓰레기 집하시설, 공용수도시설
 - 조경·외등·CCTV 등 외부 안전시설
 - 위험요소(옹벽·급경사지, 균열, 누수 등)
- 각 항목은 실제 시설 존재 여부 확인 후 사진으로 증빙하고, 관리사무소 또는 입주민대표회의 관계자를 대상으로 추가 인터뷰를 실시하여 관리 이력·고장 빈도·수선 계획 등을 파악함

▣ 거주민 설문조사

- 거주민 조사는 조사원이 단지를 방문하여 대면 방식의 일대일 설문조사로 진행함
- 설문지는 공동주택 현황·관리 문제·거주 만족도 등을 종합적으로 평가하도록 구성함

A. 기본현황 조사 항목

- 난방방식, 관리방식(직영·위탁·자치 등)
- 소방·대피시설 확보 수준
- 입주자대표회의 구성 및 운영 여부
- 빈집 존재 여부 및 발생 사유

B. 관리 현황 및 문제점

- 최근 5년 이내 불편·피해 경험(누수·누전·범죄 등)
- 문제 발생 원인 및 대응 방식

- 공용부 유지관리·수선 자금 조달 방법
 - 단지 관리에서 가장 큰 문제(갈등·재정·보수비용 부족 등)
 - 향후 대규모 수선 필요성 및 필요 분야
- C. 주거 만족도 및 개선 요구
- 전반적 생활환경 만족도
 - 거주 유지 의향 및 이유
 - 거주 지속을 위해 필요한 개선 요소
 - 향후 김해시 지원 필요 항목(안전점검·보수비 지원·관리전문가 파견 등)
- D. 응답자 기본정보(통계처리 항목)
- 성별, 연령, 가구원수
 - 주거기간 및 거주형태(자가/임차)

3 | 김해시 노후 공동주택 실태조사 결과

1) 노후 공동주택 단지의 기본 현황

▣ 단지 규모 및 관리실 존재 유무

- 33개 단지 중 관리실이 있는 곳은 6개 단지(18.2%), 관리실이 없는 단지가 27개 단지(81.8%)로 나타남
- 특히 소단지(149세대 이하) 가운데도 2개 단지에서는 관리실이 존재하는 것으로 조사됨

<표 3-11> 단지 규모

| 구분 | 수 | 비율 |
|-----|-----|--------|
| 대단지 | 4개 | 12.1% |
| 소단지 | 29개 | 87.9% |
| 합계 | 33개 | 100.0% |

<표 3-12> 관리실 존재 유무

| 구분 | 수 | 비율 |
|--------|-----|--------|
| 관리실 있음 | 6개 | 18.2% |
| 관리실 없음 | 27개 | 81.8% |
| 합계 | 33개 | 100.0% |

▣ 관리주체

- 관리주체 유형을 조사한 결과, 전체 33개 단지 중 자치관리 단지가 23개(71.9%)로 가장 많았으며, 전문 관리업체에 위탁하여 운영하는 단지는 9개(28.1%)로 나타남
- 위탁관리 단지 중에서는 대단지가 4곳, 소단지가 5곳으로 확인됨

<표 3-13> 관리주체

| 구분 | 합계 | | 대단지 | 소단지 |
|------------|-----|--------|-----|-----|
| | 수 | 비율 | | |
| 자치관리 | 23개 | 71.9% | - | 23개 |
| 위탁관리(관리업체) | 9개 | 28.1% | 4개 | 5개 |
| 미관리 | - | - | - | - |
| 합계 | 32개 | 100.0% | 4개 | 28개 |

▣ 관리비

○ 관리비 공동납부 여부

- 조사대상 33개 단지 중 32개 단지(97.0%)가 관리비를 공동납부하고 있었으며, 공동납부를 하지 않는 단지는 1개 단지(3.0%)에 그침

- 대단지(4곳)는 모두 공동납부 체계를 갖추고 있었고, 소단지 29곳 중 28곳 역시 공동납부가 이루어지고 있어, 규모와 관계없이 기본적인 관리비 징수 체계는 유지되고 있는 것으로 판단됨

<표 3-14> 관리비 공동납부 여부

| 구분 | 합계 | | 대단지 | 소단지 |
|-------------|-----|-------|-----|-----|
| | 수 | 비율 | | |
| 공동 납부함 | 32개 | 97.0% | 4개 | 28개 |
| 공동 납부 하지 않음 | 1개 | 3.0% | - | 1개 |
| 합계 | 33개 | 100 | 4개 | 29개 |

○ 장기(6개월이상) 관리비 미납 세대 수

- 장기 체납 현황을 보면 총 19개 단지가 응답했으며, 이 중 미납 세대가 전혀 없는 단지는 5개(26.3%)로 나타남
- 반면 나머지 단지에서는 1세대부터 최대 9세대까지 장기 체납이 고르게 분포하고 있었음
- 대단지 4개 단지 모두에서 장기 체납 세대가 존재하나, 세대 규모가 상대적으로 크기 때문에 체납 비율 자체는 낮은 편으로 해석됨
- 그러나 소단지의 경우 차이가 크게 나타났는데, 특히 한 소단지에서는 장기 체납이 9세대까지 발생해, 소규모 단지일수록 체납이 발생할 경우 공용부 수선·노후 개선 비용 마련에 직접적인 재정 압박을 초래하는 구조적 취약성이 존재함을 보여줌

<표 3-15> 관리비 미납 세대수

| 구분 | | 합계 | | 대단지 | 소단지 |
|------------|-----|-----|--------|-----|-----|
| | | 수 | 비율 | | |
| 관리비 미납 세대수 | 0세대 | 5개 | 26.3% | - | 5개 |
| | 1세대 | 5개 | 26.3% | 2개 | 3개 |
| | 2세대 | 5개 | 26.3% | 1개 | 1개 |
| | 3세대 | 2개 | 10.5% | - | 1개 |
| | 4세대 | 1개 | 5.3% | 1개 | - |
| | 9세대 | 1개 | 5.3% | - | 1개 |
| 합계 | | 19개 | 100.0% | 4개 | 11개 |

○ 관리비 미납 총금액

- 관리비 체납 총액을 조사한 결과, 100만 원~600만 원 수준의 체납금이 대부분이었으나 특이하게 6,500만 원 규모의 체납이 존재하는 단지도 1 곳 확인됨

<표 3-16> 관리비 미납 금액

| 구분 | 합계 | | 대단지 | 소단지 |
|---------|----|--------|-----|-----|
| | 수 | 비율 | | |
| 100만원 | 1개 | 16.7% | - | 1개 |
| 130만원 | 1개 | 16.7% | 1개 | - |
| 300만원 | 1개 | 16.7% | 1개 | - |
| 500만원 | 1개 | 16.7% | 1개 | - |
| 600만원 | 1개 | 16.7% | - | 1개 |
| 6,500만원 | 1개 | 16.7% | 1개 | - |
| 합계 | 6 | 100.0% | 4개 | 2개 |

○ 누적 적립 금액

- 11개 단지가 응답한 누적 적립금은 단지별로 50만 원 수준에서 2,000만 원까지 큰 편차를 보였음
- 특히 일부 대단지에서는 1,500만 원, 2억7천만 원, 4억2천만 원, 4억8천만 원 등 비교적 높은 적립금을 확보하고 있었던 반면, 소단지 대부분은 100만~600만 원 이하 수준에 머물러 있음

<표 3-17> 관리비 누적 적립 금액

| 구분 | 합계 | 대단지 | 소단지 |
|----------|-----|-----|-----|
| 50만원 | 1개 | - | 1개 |
| 60만원 | 1개 | - | 1개 |
| 100만원 | 1개 | - | 1개 |
| 150만원 | 1개 | - | 1개 |
| 600만원 | 1개 | - | 1개 |
| 1,500만원 | 1개 | 1개 | - |
| 2,400만원 | 1개 | - | 1개 |
| 27,000만원 | 1개 | 1개 | - |
| 42,000만원 | 1개 | 1개 | - |
| 48,000만원 | 1개 | 1개 | - |
| 합계 | 10개 | 4개 | 6개 |

○ 연평균 유지관리·수선비 집행금액

- 집행금액을 보면 응답 단지는 총 6개 단지에 불과하며, 단지별 차이가 크게 나타남
- 대단지는 2개 단지, 소단지는 1개 단지에서 1,000만 원 이상 집행 사례가 있었으며, 3개 소단지는 300~600만 원 수준의 집행금액을 보임

<표 3-18> 연평균 유지관리·수선비 집행금액

| 구분 | 합계 | 대단지 | 소단지 |
|---------|----|-----|-----|
| 0만원 | 1개 | - | 1개 |
| 300만원 | 1개 | - | 1개 |
| 600만원 | 1개 | - | 1개 |
| 1000만원 | 1개 | 1개 | - |
| 1300만원 | 1개 | - | 1개 |
| 1,500만원 | 1개 | 1개 | - |
| 합계 | 6개 | 2개 | 4개 |

▣ 소방대피 시설(공용)

- 조사대상 33개 단지의 소방대피시설 설치 현황을 분석한 결과, 전반적으로 소방안전시설의 설치 비율이 매우 낮아 화재 대응 및 피난 안전 측면에서 구조적인 취약성이 확인됨
- 화재경보기
 - 전체 33개 단지 중 22개 단지(66.7%)가 화재경보기를 설치하고 있었으며, 설치 비율은 대단지 100%, 소단지 62.1%로 나타남
 - 즉, 소단지의 약 38%는 화재감지 기능 자체가 부재한 상태임
- 스프링클러
 - 전체 4개 단지(12.1%)에만 설치되어 있었으며, 대단지 4개 중 2개(50%), 소단지 29개 중 2개(6.9%)로 스프링클러 설치율이 현저히 낮음
 - 이는 화재 확산 차단 기능은 대부분의 단지가 확보하지 못하고 있음을 의미함
- 공용 소화전
 - 설치 2개 단지(6.1%), 미설치 31개 단지(93.9%)로 소단지의 96.6%가 공용 소화전이 없어 화재 초기대응 능력이 매우 취약함

○ 소방 완강기

- 설치 3개 단지(9.1%), 미설치 30개 단지(90.9%)이며, 대단지의 50%는 완강기를 갖추고 있으나, 소단지 대부분(96.6%)은 설치되어 있지 않아 피난 장비 미비가 두드러짐

○ 소방전용 비상구

- 설치 3개 단지(9.1%) 중 대단지는 0%, 소단지는 10.3%만 설치되어 있어 대단지조차 비상구를 갖추지 않아 구조적 설계의 한계가 드러남

○ 소방 비상벨

- 전체 설치율은 45.5%이고 대단지는 4개 단지 모두 설치되어 있으며 소단지 설치율은 37.9%로 소단지의 절반 이상이 비상벨도 없어, 화재 발생 시 경보 전달의 지연 문제가 우려됨

<표 3-19> 공용 소방시설 설치 현황

| 구분 | | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|-------------|----|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 화재 경보기 | 있음 | 22개 | 66.7% | 4개 | 100.0% | 18개 | 62.1% |
| | 없음 | 11개 | 33.3% | - | - | 11개 | 37.9% |
| | 소계 | 33개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 29개 | 100.0% |
| 스프링 클러 | 있음 | 4개 | 12.1% | 2개 | 50.0% | 2개 | 6.9% |
| | 없음 | 29개 | 87.9% | 2개 | 50.0% | 27개 | 93.1% |
| | 소계 | 33개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 29개 | 100.0% |
| 공용 소화전 | 있음 | 2개 | 6.1% | 1개 | 25.0% | 1개 | 3.4% |
| | 없음 | 31개 | 93.9% | 3개 | 75.0% | 28개 | 96.6% |
| | 소계 | 33개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 29개 | 100.0% |
| 소방 완강기 | 있음 | 3개 | 9.1% | 2개 | 50.0% | 1개 | 3.4% |
| | 없음 | 30개 | 90.9% | 2개 | 50.0% | 28개 | 96.6% |
| | 소계 | 33개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 29개 | 100.0% |
| 소방전용 비상구 | 있음 | 3개 | 9.1% | - | - | 3개 | 10.3% |
| | 없음 | 30개 | 90.9% | 4개 | 100.0% | 26개 | 89.7% |
| | 소계 | 33개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 29개 | 100.0% |
| 소방 비상벨 | 있음 | 15개 | 45.5% | 4개 | 100.0% | 11개 | 37.9% |
| | 없음 | 18개 | 54.5% | - | - | 18개 | 62.1% |
| | 소계 | 33개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 29개 | 100.0% |

□ 입주자 대표회의

○ 대표회의 구성 여부

- 응답한 31개 단지 중 대표회의가 구성된 단지는 21개(67.7%), 구성되지 않은 단지는 10개(32.3%)로 나타남

- 대표회의가 없는 단지는 모두 소단지로, 의사결정 체계가 부재해 관리 투명성·유지관리 계획 수립 측면에서 취약할 가능성이 높음
- 회의 개최 주기
 - 19개 단지의 응답 기준 정기 개최(월 1회) 3개 단지(15.8%), 부정기 개최 11개 단지(57.9%), 확인불가 5개 단지(26.3%)로 나타남
 - 정기적으로 운영되는 단지가 극히 적어, 대부분이 필요할 때만 회의를 개최하는 비정형적 구조임을 보여줌
- 입주자대표회의 운영 만족도
 - 전체 평균은 2.84점이며, 대단지 2.95점, 소단지 2.59점으로 나타남

<표 3-20> 입주자 대표회의 구성 및 개최 주기

| 구분 | | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|----------|---------|------|--------|------|--------|------|--------|
| | | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 구성 여부 | 있음 | 21개 | 67.7% | 4개 | 100.0% | 17개 | 63.0% |
| | 없음 | 10개 | 32.3% | - | - | 10개 | 37.0% |
| | 소계 | 31개 | 100% | 4개 | 100.0% | 27개 | 100.0% |
| 회의 개최 주기 | 정기(월1회) | 3개 | 15.8% | 2개 | 50.0% | 1개 | 6.7% |
| | 부정기 | 11개 | 57.9% | 2개 | 50.0% | 9개 | 60.0% |
| | 확인불가 | 5개 | 26.3% | - | - | 5개 | 33.3% |
| | 소계 | 19개 | 100.0% | 4개 | 100.0% | 15개 | 100.0% |
| 만족도(점수) | | 2.84 | | 2.95 | | 2.59 | |

주) 만족도 점수는 5점 기준 이며, 전체 응답자의 값을 평균함

▣ 빈집현황

- 응답한 28개 단지 중 빈집이 없는 단지는 7개(25.0%)였으며, 나머지 단지에서는 다양한 규모의 빈집이 확인됨
- 구체적으로 1~2호 수준의 빈집을 보유한 단지가 10개(35.7%)로 가장 많았고, 이어 3~4호 2개 단지(7.1%), 5~9호 2개 단지(7.1%), 10~14호 1개 단지(3.6%)로 나타남
- 또한 빈집 여부를 파악하지 못한 단지도 6개(21.4%) 존재함
- 조사 결과 전체 단지의 절반 이상(약 53%)에서 빈집이 존재하는 것으로 확인되었으며, 일부 단지에서는 5호 이상 빈집이 나타나 거주 수요 감소, 단지 선호도 하락, 단지 노후화 심화가 복합적으로 작용하고 있음을 시사함

<표 3-21> 빈집현황

| 구분 | 합계 | | 대단지 | 소단지 |
|--------|-----|-------|-----|-----|
| | 수 | 비율 | | |
| 0호 | 7개 | 25.0% | - | 7개 |
| 1~2호 | 10개 | 35.7% | 1개 | 9개 |
| 3~4호 | 2개 | 7.1% | 1개 | 1개 |
| 5~9호 | 2개 | 7.1% | 1개 | 1개 |
| 10~14호 | 1개 | 3.6% | 1개 | - |
| 15호 이상 | - | - | - | - |
| 모르겠음 | 6개 | 21.4% | - | 6개 |
| 합계 | 28개 | 99.9% | 4개 | 24개 |

- 한편, 전체 응답자를 대상으로 빈집 발생 사유를 조사한 결과, 가장 큰 이유는 “단지 수요 부족으로 매매가 이루어지지 않음”으로 나타났으며, 전체 응답의 다수를 차지함
 - 그 외에도 매도 후 미거래 및 전세거래 불가, 개인사정(입원·이주 등) 등이 빈집 발생의 원인으로 나타남

<표 3-22> 빈집발생 사유

| 구분 | 수 | 비율 |
|---------------------|-----|--------|
| 단지 수요가 없어 매매가 안됨 | 35명 | 68.6% |
| 매도 후 미거래 및 전세거래 안 됨 | 6명 | 11.8% |
| 개인사정 | 10명 | 19.6% |
| 합계 | 51명 | 100.0% |

2) 관리 현황 및 문제점

(1) 응답자 특성

□ 단지 규모

- 설문 응답자 73명 중 대단지(150세대 이상) 거주 응답자가 54.8%, 소단지(149세대 이하) 거주 응답자가 45.2%로 나타남

<표 3-23> 단지 규모

| 구분 | 수 | 비율 |
|-----|-----|--------|
| 대단지 | 40개 | 54.8 |
| 소단지 | 33개 | 45.2% |
| 합계 | 73개 | 100.0% |

□ 관리실 존재 유무

- 응답자 중 57.5%는 관리실이 존재하는 단지, 42.5%는 관리실이 없는 단지에 거주하고 있음

<표 3-24> 관리실 존재 유무

| 구분 | 수 | 비율 |
|--------|-----|--------|
| 관리실 있음 | 42개 | 57.5% |
| 관리실 없음 | 31개 | 42.5% |
| 합계 | 73개 | 100.0% |

□ 성별

- 응답자의 63.0%가 여성, 37.0%가 남성으로 조사

<표 3-25> 응답자 성별

| 구분 | 수 | 비율 |
|----|-----|--------|
| 남성 | 27명 | 37.0% |
| 여성 | 46명 | 63.0% |
| 합계 | 73명 | 100.0% |

□ 응답자 유형

- 응답자의 대부분은 거주민(87.7%)이었으며, 입주자대표회의 관계자는 5.5%, 경비원은 2.7%, 관리소 직원의 응답은 1.4%로 나타남

<표 3-26> 응답자 유형

| 구분 | 수 | 비율 |
|----------|-----|--------|
| 관리소(직원) | 1명 | 1.4% |
| 경비원 | 2명 | 2.7% |
| 입대회의 관계자 | 4명 | 5.5% |
| 거주민 | 64명 | 87.7% |
| 기타 | 2명 | 2.7% |
| 합계 | 73명 | 100.0% |

□ 연령

- 연령대는 60대(38.4%)와 70대 이상(39.7%)이 전체의 약 78%를 차지해, 응답자의 절대 다수가 고령층이었음

- 이는 김해시 노후 공동주택의 중요한 특징인 고령화·정주 지속화 경향을 반영된 결과임

<표 3-27> 응답자 연령

| 구분 | 수 | 비율 |
|--------|-----|--------|
| 20대 | 1명 | 1.4% |
| 30대 | - | - |
| 40대 | 4명 | 5.5% |
| 50대 | 11명 | 15.1% |
| 60대 | 28명 | 38.4% |
| 70대 이상 | 29명 | 39.7% |
| 합계 | 73명 | 100.0% |

□ 거주기간

- 전체 응답자의 53.4%가 20년 이상, 20.5%가 10~20년 미만 거주로 나타났으며, 10년 미만 거주자는 26%에 불과함
- 이는 단지 내 장기 거주 비율이 매우 높다는 것을 의미하며, 노후 단지에서 외부 전입·전출 흐름이 적고 세대 고착화가 진행되고 있음을 보여줌

<표 3-28> 응답자 거주기간

| 구분 | 수 | 비율 |
|------------|-----|--------|
| 1년 미만 | 3명 | 4.1% |
| 1년~3년 미만 | 6명 | 8.2% |
| 3년~5년 미만 | 6명 | 8.2% |
| 5년~10년 미만 | 4명 | 5.5% |
| 10년~20년 미만 | 15명 | 20.5% |
| 20년 이상 | 39명 | 53.4% |
| 합계 | 73명 | 100.0% |

□ 거주형태

- 응답자의 89.0%가 자가 거주, 11.0%가 세입자로 조사됨

<표 3-29> 응답자 거주형태

| 구분 | 수 | 비율 |
|-------|-----|--------|
| 자가 거주 | 65명 | 89.0% |
| 세입자 | 8명 | 11.0% |
| 합계 | 73명 | 100.0% |

□ 가구원 수

- 가구원 수는 2인 가구가 56.2%로 가장 많았고, 다음으로 3인 가구 23.3%, 1인 가구 12.3% 순으로 나타남

<표 3-30> 응답자의 가구원 수

| 구분 | 수 | 비율 |
|-------|-----|--------|
| 1인 가구 | 9명 | 12.3% |
| 2인 가구 | 41명 | 56.2% |
| 3인 가구 | 17명 | 23.3% |
| 4인 가구 | 3명 | 4.1% |
| 5인 가구 | 3명 | 4.1% |
| 합계 | 73명 | 100.0% |

(2) 관리 현황 및 문제점

□ 최근 5년간 불편이나 피해를 겪은 경험

- 누수로 인한 불편·피해
 - 전체 73명 중 27명(37.0%)이 누수 피해를 경험했으며, 소단지 거주자의 절반 이상인 51.5%가 누수를 겪은 것으로 나타남
 - 대단지는 상대적으로 낮은 경험치(25%)를 보였는데, 이는 노후도가 높은 소단지에서 구조적 누수 문제가 더 빈번하게 발생하고 있음을 나타냄
- 누전·정전 등 전기설비 문제
 - 전기설비 문제는 전체 중 6.8%(5명)로 비교적 낮았으나, 소단지에서는 12.1%가 경험한 것으로 나타남

- 화재 관련 피해
 - 화재 또는 소방설비 문제를 경험한 응답자는 2명(2.7%)에 불과했으나, 모두 소단지에서 발생함
- 범죄 피해
 - 범죄로 인한 불편·피해도 2명(2.7%)으로 낮았지만, 역시 모두 소단지에서 나타남. CCTV 설치 부족, 조명 미흡 등이 주요 원인으로 추정됨
- 건축·구조안전 문제
 - 건물 균열·부식·침식 등 구조안전 문제는 전체 11명(15.1%)이 경험함. 대 단지는 7.5%, 소단지는 24.2%가 해당 문제를 경험함
 - 즉, 소단지의 4명 중 1명이 구조안전 문제를 겪고 있는 수준임. 이는 재 도장, 방수, 외벽균열 보수 등 중대 수선사업이 장기간 이루어지지 않았음을 반영함
- 경관 문제
 - 주변 낙서, 훼손된 외벽, 깨진 창문 등 경관 문제는 5명(6.8%)이 경험함
- 공동시설 관리 미흡
 - 계단, 복도, 승강기, 주차장, 조명 등 공동시설과 관련한 불편은 응답자의 8.2%에서 나타났으며, 해당 불편사항은 모두 소단지 거주자가 응답함
- 위생 문제
 - 악취, 벌레, 쓰레기 등 위생 문제를 경험한 응답자는 5명(6.8%)이며, 소단지 비율이 12.1%로 상대적으로 높음. 정기 방역의 실효성 부족, 노후 배 관 문제 등이 주요 원인으로 파악됨

<표 3-31> 최근 5년간 불편이나 피해 경험

(단위: 명, %)

| 불편/피해 항목 | 응답 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|---|----|----|-------|-----|-------|-----|-------|
| | | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 1) 누수로 인한 불편이나 피해 | 있다 | 27 | 37.0 | 10 | 25.0 | 17 | 51.5 |
| | 없다 | 46 | 63.0 | 30 | 75.0 | 16 | 48.5 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 2) 누전/정전으로 인한 불편이나 피해(전기설비 문제 포함) | 있다 | 5 | 6.8 | 1 | 2.5 | 4 | 12.1 |
| | 없다 | 68 | 93.2 | 39 | 97.5 | 29 | 87.9 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 3) 화재로 인한 불편이나 피해(소방설비 문제 포함) | 있다 | 2 | 2.7 | 0 | 0.0 | 2 | 6.1 |
| | 없다 | 71 | 97.3 | 40 | 100.0 | 31 | 93.9 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 4) 범죄로 인한 불편이나 피해 | 있다 | 2 | 2.7 | 0 | 0.0 | 2 | 6.1 |
| | 없다 | 71 | 97.3 | 40 | 100.0 | 31 | 93.9 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 5) 건축 및 구조안전 문제로 인한 불편이나 피해(외벽 균열, 침식·부식, 파손 등) | 있다 | 11 | 15.1 | 3 | 7.5 | 8 | 24.2 |
| | 없다 | 62 | 84.9 | 37 | 92.5 | 25 | 75.8 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 6) 경관으로 인한 불편이나 피해(주변 낙서, 외벽 도색, 깨진 창문 등) | 있다 | 5 | 6.8 | 0 | 0.0 | 5 | 15.2 |
| | 없다 | 68 | 93.2 | 40 | 100.0 | 28 | 84.8 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 7) 공동시설 관리 미흡으로 인한 불편이나 피해(계단, 복도, 승강기, 주차장, 외등/조명 등) | 있다 | 6 | 8.2 | 0 | 0.0 | 6 | 18.2 |
| | 없다 | 67 | 91.8 | 40 | 100.0 | 27 | 81.8 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |
| 8) 위생문제로 인한 불편이나 피해(악취, 벌레, 쓰레기 등) | 있다 | 5 | 6.8 | 1 | 2.5 | 4 | 12.1 |
| | 없다 | 68 | 93.2 | 39 | 97.5 | 29 | 87.9 |
| | 합계 | 73 | 100.0 | 40 | 100.0 | 33 | 100.0 |

○ 거주자들이 직접 기술한 불편·피해 사례를 유형별로 분류한 결과, 다음과 같은 문제들이 반복적으로 나타남

- 누수·방수 문제의 상시화: 노후 배관·창호·외벽 방수층의 붕괴가 구조적으로 진행된 단지들이 많음을 시사함
 - “각 세대마다 누수 있음, 상수도 없어서 불편함”
 - “창틀 주변 균열로 누수가 생긴다”
 - “보수 공사 해도 비가 오면 베란다 쪽에 물이 샌다”
 - “지하에 물이 새서 주마다 1회씩 물을 퍼야 함”

- 위생 및 하수 시설 문제: 단순 방역이 아닌 배관 정비, 악취 차단설비 개선 등 근본적 조치가 필요한 상황임
 - “하수구 냄새가 심한데 시정되지 않음”
 - “벌레가 나오는데 방역회사가 연 2회 와도 해결 안 됨”
- 구조·외벽·창호 노후
 - “베란다가 부식되었는데 비용이 많이 들어 걱정이다”
 - “샷시를 새로 해도 바람이 많이 들어온다”
- 공동시설 이용 불편
 - “승강기 교체 이후 잔고장이 잦음”
 - “CCTV가 없어 안전이 불안함”
- 층간소음·악취 등 생활불편: 형식적 규약만 존재하고 실질적 분쟁 조정 구조가 없는 전형적인 노후 공동주택의 특성을 보임
 - “층간소음, 악취가 있지만 서로 불편해서 말을 안 함”
- 재정 부족으로 인한 수선 지연: 자치관리 단지의 재정 한계 → 장기수선 계획 부재 → 노후화 악순환 구조를 드러냄
 - “비용이 많이 들어 아무것도 못 함”
 - “베란다 수리가 필요하지만 비용이 많이 들어서 공사 못 하고 있음”

▣ 거주·관리하고 있는 곳의 관리 조직·기구 필요 여부

- 거주·관리 중인 노후 공동주택 단지에서 관리 조직 또는 관리기구가 필요한지에 대한 인식조사에서 필요성이 높게 나타남
 - 인식조사 결과, 응답자의 대다수(60.3%)가 ‘필요하다(50.7%)’ 또는 ‘매우 필요하다(9.6%)’고 응답하여 관리체계 강화의 필요성이 높게 나타남. 반면, ‘불필요하다’고 응답한 비율은 12.3%에 그침
- 대단지와 소단지의 응답을 비교하면 다음과 같은 차이를 확인할 수 있음
 - 대단지의 67.5%는 관리 조직·기구가 필요하다고 응답해 비교적 높은 필요성을 보임
 - 소단지는 51.5%가 필요하다고 응답하면서도, ‘불필요’ 응답이 21.2%로 대단지 보다 높아 관리체계 도입에 대한 의견이 양극화된 경향을 보임

- 이는 대단지는 이미 관리 조직이 갖추어진 경우가 많아 기능 강화에 대한 수요가 반영된 것으로 보이며, 소단지는 관리 조직의 부재와 비용 부담 우려가 동시에 작용한 결과로 해석됨

<표 3-32> 거주·관리하고 있는 곳의 관리 조직·기구 필요 여부

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 매우필요 | 7명 | 9.6% | 3명 | 7.5% | 4명 | 12.1% |
| 필요 | 37명 | 50.7% | 24명 | 60% | 13명 | 39.4% |
| 보통 | 20명 | 27.4% | 11명 | 27.5% | 9명 | 27.3% |
| 불필요 | 9명 | 12.3% | 2명 | 5.0% | 7명 | 21.2% |
| 매우 불필요 | - | - | - | - | - | - |
| 합계 | 73명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 33명 | 100.0% |

- 관리 조직 또는 기구가 필요하다고 응답한 거주자들의 구체적 이유는 다음과 같음
 - 가장 많은 응답은 ‘청소 및 환경개선(40%)’으로 나타남. 이는 노후 공동주택에서 공용부 관리가 체계적으로 이루어지지 못해 일상적 불편이 반복되고 있음을 보여줌
 - 노후로 인한 관리 필요(20%): 외벽·창호·배관 등 시설노후로 인한 잦은 문제 발생
 - 입주민 갈등 관리(16%): 층간소음·주차·생활규범 등 갈등 조정 기능 부재
 - 방범(8%): CCTV·조명 부족 등 안전 불안 요소 증가
 - 전문적 관리 필요(4%), 시설관리(4%), 수리·고장 관리(4%), 민원 해결(4%) 등
 - 이는 다수 단지가 자치관리 중심으로 운영되며 전문성·예산·체계가 부족한 구조적 문제를 반영하며, 특히 소규모 단지에서 공용부 관리 수준의 차이가 크게 나타나는 원인으로 작용함

<표 3-33> 관리 조직·기구가 필요한 이유

| 구분 | 수 | 비율 |
|--------------|-----|-------|
| 청소, 환경개선 | 10명 | 40.0% |
| 노후로 인한 관리 필요 | 5명 | 20.0% |
| 입주민 갈등 관리 | 4명 | 16.0% |
| 방법 | 2명 | 8.0% |
| 전문적 관리 필요 | 1명 | 4.0% |
| 시설관리 | 1명 | 4.0% |
| 수리, 고장 관리 | 1명 | 4.0% |
| 입주민 민원 해결 | 1명 | 4.0% |
| 합계 | 25명 | 100% |

□ 공용부 유지관리 및 수선비용 총당 방법

- 노후 공동주택 단지의 공용부 유지관리 및 수선비용을 어떻게 마련하고 있는지 조사한 결과는 다음과 같음
 - 대부분의 단지가 주민들이 매달 납부하는 관리비를 적립하여 공용부 수선 비로 사용하는 방식(91.8%)을 채택하고 있는 것으로 나타남
 - 이는 대단지(100%)뿐 아니라 소단지(81.8%)에서도 동일하게 가장 일반적인 방식으로 확인됨
 - 반면, 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 주민들이 비용을 분담하여 지출하는 방식은 5개 단지(6.8%)로 나타났는데, 이는 모두 소단지에서만 확인됨
 - 소규모 단지의 경우 관리비 적립금이 충분하지 않거나, 관리조직이 체계화되어 있지 않아 사후 분담 방식에 의존하는 경향이 있음을 보여줌
 - 또한 소단지 1곳(3.0%)에서는 공용부 수선 시 주민 분담금과 더불어 일부 공공지원을 병행하는 방식이 확인됨
 - 반면 “전액 공공 지원”이나 “비용 분담이 어려워 유지관리가 사실상 불가능한 상태”라고 응답한 단지는 없음

<표 3-34> 공용부 유지관리 및 수선비용 총당 방법

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|--|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 주민들이 매달 일정한 비용의 관리비를 내 적립 | 67명 | 91.8% | 40명 | 100.0% | 27명 | 81.8% |
| 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 주민들이 비용을 나누어 지출 | 5명 | 6.8% | - | - | 5명 | 15.2% |
| 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 주민들이 비용을 나누어 내되, 일부 비용은 공공에서 지원 | 1명 | 1.4% | - | - | 1명 | 3.0% |
| 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 공공에서 비용을 지원 | - | - | - | - | - | - |
| 주민들의 비용 부담이나 공공의 지원이 전혀 없어, 유지관리 및 수선이 어려운 상황 | - | - | - | - | - | - |
| 기타 | - | - | - | - | - | - |
| 합계 | 73명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 33명 | 100.0% |

▣ 납부할 수 있는 관리비 수준

- 조사대상 72명의 응답 결과(1명 미응답 제외), 9만원 초과~12만원 이하 구간이 가장 많은 비중(36.1%)을 차지했으며, 다음이 0~3만원 이하 (18.1%), 15만 원 초과(15.3%) 순으로 나타남
- 대단지와 소단지 간 비교 결과, 두 집단 간 관리비 부담 여력에 뚜렷한 차이가 확인됨
 - 대단지의 경우 9만원 초과~12만원 이하 납부 가능 응답이 55.0%로 절대적 비중이 높았으며, 15만원 초과 납부 가능 비율도 27.5%로 높음
 - 대단지 거주자의 평균 납부 가능액은 113,750원으로, 상대적으로 재정 여력이 높고 관리 조직이 체계화되어 있어 공용부 유지·보수에 대한 비용 부담 의지가 크게 나타난 것으로 분석됨
 - 소단지의 경우 0~3만원 이하가 40.6%로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 3만원 초과~9만원 이하 구간이 전체의 37.6% 수준으로 나타남. 9만원을 넘는 응답은 매우 적으며, 평균 납부 가능액은 59,219원으로 대단지의 절반 수준으로 나타남
 - 이는 소단지의 낮은 소득 수준, 자치 관리 중심으로 인한 관리비 부담 우려, 기존 적립금 부족 등 구조적 요인이 반영된 것으로 판단됨

<표 3-35> 공용부 유지관리 및 수선을 위해 매달 납부하거나 낼 수 있는 관리비 수준

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|------------------|----------|--------|----------|--------|---------|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 0~3만원 이하 | 13명 | 18.1% | - | - | 13명 | 40.6% |
| 3초과~6만원 이하 | 7명 | 9.7% | 1명 | 2.5% | 6명 | 18.8% |
| 6초과~9만원 이하 | 7명 | 9.7% | 1명 | 2.5% | 6명 | 18.8% |
| 9만원 초과~12만원 이하 | 26명 | 36.1% | 22명 | 55.0% | 4명 | 12.5% |
| 12만원 초과 ~15만원 이하 | 8명 | 11.1% | 5명 | 12.5% | 3명 | 9.4% |
| 15만원 초과 | 11명 | 15.3% | 11명 | 27.5% | - | - |
| 합계 | 72명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 32명 | 100.0% |
| 평균값 | 100,625원 | | 133,750원 | | 59,219원 | |

▣ 관리 측면에서의 문제

- 관리적 측면에서 겪는 가장 큰 문제는 ‘유지관리·수선비용 확보의 어려움’으로 나타남
 - 가장 높은 비중을 차지한 항목인 ‘유지관리·수선비용 확보의 어려움’은 29.7%로 나타남. 이는 대단지(32.8%)와 소단지(26.2%) 모두에서 공통적으로 높은 비율을 보였으며, 관리비 납부 여력 부족과 장기수선 적립금 부족이 노후 공동주택 관리의 핵심 장애 요인임을 보여줌
 - 두 번째로 많은 응답은 ‘공공지원 제도에 대한 인지 부족 및 접근성의 한계’(19.5%)였음. 특히 대단지(31.3%)에서 높게 나타나, 제도 자체가 존재함에도 불구하고 주민들이 지원 요건·절차·대상 사업을 충분히 이해하지 못해 활용이 저조한 문제가 드러남
 - 소단지에서 가장 두드러진 문제는 ‘공용공간 관리를 위한 입주민의 참여·관심 부족’(27.9%)으로, 대단지(7.5%) 대비 약 4배 높은 수준임. 이는 소규모 단지의 자치관리 구조에서 흔히 나타나는 현상으로, 관리 주체의 역할·책임이 분명하지 않고 의사결정 참여 기반이 취약한 구조적 문제를 시사함
 - 또한 소단지에서는 ‘공용공간 관리를 담당하는 관리자(관리사무소)의 부재’(23.0%)가 크게 나타났음. 소단지는 관리사무소가 없는 경우가 대부분이어서 공용부 점검·수선·기록 관리 등 기본적 관리 기능 수행이 어렵다는 구조적 한계가 확인됨

- 입주자 간 갈등도 중요한 문제로 나타났으며, ‘공용공간 관리방법에 대한 입주자 간 갈등 및 의견조율의 어려움’은 전체 8.6%, 소단지에서는 13.1%를 차지함

<표 3-36> 관리적 측면에서 문제(중복응답)

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|---|------|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 공용공간 관리를 담당하는 관리자(관리사무소)의 부재 | 14명 | 10.9% | - | - | 14명 | 23.0% |
| 공용공간 관리방법에 대한 입주자 간 갈등 및 의견조율의 어려움 | 11명 | 8.6% | 3명 | 4.5% | 8명 | 13.1% |
| 유지관리·수선비용 확보의 어려움(개별 입주민의 관리비 납부 여력 부족) | 38명 | 29.7% | 22명 | 32.8% | 16명 | 26.2% |
| 건물 내 빈집 증가로 인한 유지관리·수선비용 확보의 어려움 | 1명 | 0.8% | - | - | 1명 | 1.6% |
| 건물 관리 주체(건물주)와 실거주자가 다름에서 오는 공용공간 관리의 필요성에 대한 의견 차이 | 1명 | 0.8% | 1명 | 1.5% | - | - |
| 공용공간 관리를 위한 입주민의 참여·관심 부족 | 22명 | 17.2% | 5명 | 7.5% | 17명 | 27.9% |
| 건물 관리방법에 대한 이해 부족(법적 점검, 기록 관리 등) | 1명 | 0.8% | 1명 | 1.5% | - | - |
| 공공지원 제도에 대한 인지 부족 및 접근성의 한계 | 25명 | 19.5% | 21명 | 31.3% | 4명 | 6.6% |
| 기타 | 15명 | 11.7% | 14명 | 20.9% | 1명 | 1.6% |
| 합계 | 128명 | 100.0% | 67명 | 100.0% | 61명 | 100.0% |

□ 대규모 수선

- 대규모 수선의 필요성에 대해 응답한 71명 중(미응답 2명 제외) 전체의 73.2%(‘매우 필요’ 7.0%, ‘필요’ 66.2%)가 대규모 수선이 필요하다고 인식하고 있는 것으로 나타남. 이는 노후 공동주택 단지에서 중·대규모 보수가 이미 지연되고 있음을 반영함
- 대단지와 소단지 모두에서 ‘필요’ 응답이 가장 높았으나, 다음과 같은 차이가 존재함
 - 대단지: ‘필요’ 65%, ‘매우 필요’ 2.5%
 - 소단지: ‘필요’ 67.7%, ‘매우 필요’ 12.9%

- 특히 소단지에서는 ‘매우 필요’ 응답 비율이 대단지보다 5배 이상 높게 나타나, 시설 노후도, 누수·방수 문제, 공용설비 고장 등 구조적 문제들이 소규모 단지에서 더 심각하게 누적되어 있음을 시사함
- 반면, 대단지에서는 ‘불필요’ 응답이 20%로 소단지(6.5%)보다 높아, 일부 대단지는 관리조직이 체계화되어 있어 이미 필요한 보수를 어느 정도 시행했거나, 장기수선계획이 운영되고 있을 가능성이 있음

<표 3-37> 대규모 수선 필요 여부

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 매우 필요 | 5명 | 7.0% | 1명 | 2.5% | 4명 | 12.9% |
| 필요 | 47명 | 66.2% | 26명 | 65.0% | 21명 | 67.7% |
| 보통 | 9명 | 12.7% | 5명 | 12.5% | 4명 | 12.9% |
| 불필요 | 10명 | 14.1% | 8명 | 20.0% | 2명 | 6.5% |
| 매우 불필요 | - | - | - | - | - | - |
| 합계 | 71명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 31명 | 100.0% |

- 대규모 수선이 필요한 구체적 항목을 중복응답으로 조사한 결과, 가장 많은 응답은 ‘주요 공용설비(난방·전기·통신·소방·하수·급수관 등) 수리·수선’으로 30.8%를 차지함
- 다음으로 ‘건물(동) 외벽 보수(도색, 균열, 부식 등)’가 26.2%, ‘공용공간 방수공사(옥상·외벽)’가 15.4%, ‘주차장 및 공용공간 정비·보수’가 15.4% 순으로 나타남
- 대단지와 소단지의 차이를 살펴보면 다음과 같음
 - 대단지는 ‘주요 공용설비 수선’이 40.6%로 가장 높았으며, ‘외벽 보수’ 34.4%, ‘주차장·공용공간 정비’ 18.8%, ‘방수공사’ 6.3% 순으로 나타남
 - 소단지에서는 ‘방수공사’ 24.2%, ‘주요 공용설비 수선’ 21.2%, ‘외벽 보수’ 18.2%, ‘승강기 보수·교체’ 12.1% 순으로 나타남
 - 소단지는 누수·방수·승강기 노후 등 생활에 직접 영향을 미치는 문제가 다수 나타났으며, 대단지에 비해 더 광범위한 문제가 발생하고 있음을 보여줌

<표 3-38> 대규모 수선이 필요한 부분

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|--|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 승강기 설치 또는 보수·교체 | 4명 | 6.2% | - | - | 4명 | 12.1% |
| 공용공간 방수공사(옥상, 외벽) | 10명 | 15.4% | 2명 | 6.3% | 8명 | 24.2% |
| 건물(동) 외벽 보수(도색, 균열, 부식 등) | 17명 | 26.2% | 11명 | 34.4% | 6명 | 18.2% |
| 주요 공용설비(난방설비 /전기·통신설비 /소방설비 /하수·급수관) 수리·수선 | 20명 | 30.8% | 13명 | 40.6% | 7명 | 21.2% |
| 주차장 및 공용공간(부대·복리시설) 정비·보수 | 10명 | 15.4% | 6명 | 18.8% | 4명 | 12.1% |
| 건물(동) 또는 단지 내 조경 및 보안 강화 | 1명 | 1.5% | - | - | 1명 | 3.0% |
| 기타 | 3명 | 4.6% | - | - | 3명 | 9.1% |
| 합계 | 65명 | 100.0% | 32명 | 100.0% | 33명 | 100.0% |

3) 주거 만족도 및 관리 개선 방향

□ 생활환경에 대한 전반적 만족도

- 생활환경에 대한 전반적 만족도를 조사한 결과, 전체 응답자 73명 중 75.3%(‘매우 만족’ 2.7%, ‘만족’ 72.6%)가 현재 거주환경에 대해 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타남
- 이는 노후 공동주택임에도 불구하고, 거주자 상당수가 생활환경 자체에 대한 기본적인 만족감을 유지하고 있음을 의미함
- 대단지의 경우 긍정 평가(매우 만족 + 만족) 비율이 87.5%로 나타났으며, 불만족 응답은 없음
- 소단지의 경우 긍정 평가 비율이 60.6%로 대단지보다 약 27% 낮게 나타남. ‘보통’의 비율은 27.3%이며, ‘불만족’ 응답자는 4명(12.1%)임

<표 3-39> 생활환경에 대한 전반적 만족도

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 매우 만족 | 2명 | 2.7% | 2명 | 5.0% | - | - |
| 만족 | 53명 | 72.6% | 33명 | 82.5% | 20명 | 60.6% |
| 보통 | 14명 | 19.2% | 5명 | 12.5% | 9명 | 27.3% |
| 불만족 | 4명 | 5.5% | - | - | 4명 | 12.1% |
| 매우 불만족 | - | - | - | - | - | - |
| 합계 | 73명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 33명 | 100.0% |

□ 거주하는 이유

- 거주자들의 거주 선택 요인을 조사한 결과, 전체적으로 가장 큰 비중을 차지한 이유는 ‘오래전부터 거주해 익숙해서 계속 거주한다’(38.4%)로 나타남
- 이는 노후 공동주택의 특성상 장기 거주 세대가 많고, 정주성이 상대적으로 높은 구조를 반영함
- 다음으로 높은 이유는 주변 인프라의 편의성(35.6%)과 경제적 이유(23.3%)로 나타남
- 즉, 거주자의 상당수는 주거환경 자체의 노후성에도 불구하고 익숙함·입자·경제적 제약이라는 요소를 종합적으로 고려해 계속 거주하고 있음
- 대단지의 경우 주변 인프라(교통·생활편의 등) 47.5%, 익숙함 37.5%, 경제적 이유 10.0%로, 입자·편의시설 접근성에 대한 만족이 가장 큰 거주 요인인 것으로 나타남
- 소단지의 경우 익숙함과 경제적 이유가 각 39.4%, 주변 인프라 21.2%로, 소단지는 대단지와 달리 경제적 이유가 익숙함과 동일한 수준으로 높은 비중을 차지함
- 소규모 공동주택의 ‘어쩔 수 없는 거주 선택’의 성격이 강하다는 점을 시사함

<표 3-40> 거주하는 이유

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|-------------------------------------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 오래전부터 거주하던 곳이라 익숙해서 거주 | 28명 | 38.4% | 15명 | 37.5% | 13명 | 39.4% |
| 경제적 형편에 맞아서 거주(다른 곳으로 이사하고 싶으나 어려움) | 17명 | 23.3% | 4명 | 10.0% | 13명 | 39.4% |
| 직장 또는 학교에 다니기 편해서 거주 | 2명 | 2.7% | 2명 | 5.0% | - | - |
| 주변의 인프라가 좋아서(교통, 생활편의시설 등) 거주 | 26명 | 35.6% | 19명 | 47.5% | 7명 | 21.2% |
| 이웃에 친한 사람이 많아서 거주 | - | - | - | - | - | - |
| 기타 | - | - | - | - | - | - |
| 합계 | 73명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 33명 | 100.0% |

▣ 계속 거주 희망 여부

- 전체 응답자의 84.9%가 현재 거주지를 계속 유지하겠다고 응답함
- 이는 노후 공동주택임에도 불구하고 정주 의향이 높은 것으로, 주민들이 현 주거환경에 일정 수준 적응했거나 다른 곳으로 이동하기 어려운 구조적 요인이 존재함을 보여줌
- 대단지의 경우 92.5%가 지속 거주 의향을 나타내어, 노후도와 무관하게 주거 안정성이 매우 높게 유지되는 것으로 분석됨
- 반면 소단지는 75.8%만이 계속 거주를 희망해 상대적으로 이동 의사가 더 높은 것으로 나타남

<표 3-41> 계속 거주 희망 여부

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|-------|-----|--------|-----|-------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 계속 거주 | 62명 | 84.9% | 37명 | 92.5% | 25명 | 75.8% |
| 이사 희망 | 11명 | 15.1% | 3명 | 7.5% | 8명 | 24.2% |
| 합계 | 73명 | 100.0% | 40명 | 100 | 33명 | 100.0% |

- 이사를 희망하는 주민 11명 중, 계획 시점을 응답한 7명에 대한 분석 결과 1~3년 이내 이사 계획 4명(57.2%), 5년 이내 이사 계획 2명(28.6%)으로 나타남

<표 3-42> 이사 계획 기간

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|---------|----|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 1년 내 이사 | 1명 | 14.3 | 1명 | 33.3% | - | - |
| 2년 내 이사 | 2명 | 28.6 | - | - | 2명 | 50.0% |
| 3년 내 이사 | 1명 | 14.3 | 1명 | 33.3% | 1명 | 25.0% |
| 4년 내 이사 | - | - | - | - | - | - |
| 5년 내 이사 | 2명 | 28.6 | 1명 | 33.3 | 1명 | 25.0% |
| 합계 | 7명 | 100.0% | 3명 | 100.0% | 4명 | 100.0% |

- 이사를 희망한 11명의 사유를 보면, 가장 큰 원인은 건물의 노후화 (36.4%)로 나타남
- 그 외에도 계단 이용의 어려움 등 주민 간 협조 부족, 신체적 부담, 집값 하락, 교통 불편, 자녀 교육 요인이 정주 매력도 저하 요인으로 작용함

<표 3-43> 이사를 희망하는 이유

| 구분 | 합계 | |
|------------------------|-----|--------|
| | 수 | 비율 |
| 건물, 시설 등이 노후화 되서 | 4명 | 36.4% |
| 몸이 안 좋아서 계단 오르내리는 게 힘들 | 2명 | 18.2% |
| 집값 하락때문에 | 1명 | 9.1% |
| 교통불편 | 1명 | 9.1% |
| 자녀 교육 | 1명 | 9.1% |
| 주민협조가 어려워서 | 1명 | 9.1% |
| 노후 일자리 문제로 귀농 희망 | 1명 | 9.1% |
| 합계 | 11명 | 100.0% |

□ 계속 거주하기 위해 개선이 필요한 부분

- 주민들이 계속 거주하기 위해 가장 중요하게 요구한 개선 요소는 ‘공용공간 시설 개선을 위한 유지관리 및 수선비용의 안정적 적립’(62.0%)으로 나타남. 이는 전체 응답자의 절반 이상이 노후 공동주택의 관리·수선 자원 부족을 핵심 문제로 인식하고 있음을 보여주는 결과임
- 특히 소단지의 경우 74.2%가 유지관리·수선비용 적립을 최우선 개선 과제로 선택하여 대단지(52.5%)보다 훨씬 더 높은 비중을 보임. 이는 소규모 단지 특유의 구조적 한계-관리비 규모의 열악함, 수선 충당금 부족, 공용부 수선의 어려움이 노후화 문제를 더욱 심화시키고 있음을 의미함

- 이와 함께 관리자 또는 관리조직 설치(8.5%), 부대·복리시설 확충(7.0%)에 대한 요구도 일부 나타났음
- 대단지에서는 관리조직 운영(7.5%) 및 부대시설 확충(10%) 요구가 상대적으로 높았으며, 소단지는 관리조직 설치 필요성(9.7%)과 함께 관리 여력 부족을 해소하기 위한 실질적 수선비 마련 요구가 집중되는 양상이 확인됨
- 한편 “필요없음”이라고 응답한 비율은 9.9%였으며, 이들은 모두 대단지 거주자로 나타남

<표 3-44> 계속 거주를 위해 개선이 필요한 사항

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|----------------------------------|--|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 체계적인 관리를 위한 관리자 또는 관리기구의 설치 및 운영 | 6명 | 8.5% | 3명 | 7.5% | 3명 | 9.7% |
| 입주자를 위한 공동체 활성화 프로그램 운영 | 1명 | 1.4% | 1명 | 2.5% | - | - |
| 공동주택의 부대·복리시설의 확충 | 5명 | 7.0% | 4명 | 10.0% | 1명 | 3.2% |
| 공용공간 시설 개선 등을 위한 유지관리 및 수선비용 적립 | 44명 | 62.0% | 21명 | 52.5% | 23명 | 74.2% |
| 필요없음 | 7명 | 9.9% | 7명 | 17.5% | - | - |
| 기타 | 8명 | 11.3% | 4명 | 10.0% | 4명 | 12.9% |
| 합계 | 71명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 31명 | 100.0% |
| 확충하였으면 하는 부대시설 | 테니스장 1명, 놀이터 1명, 운동기구 1명 | | | | | |
| 기타의견 | 수도관 교체 2명, 승강기 설치 1명, 주차 시설 1명, CCTV1명 | | | | | |

□ 공공의 지원이 가장 필요한 부분

- 공공의 지원이 가장 필요하다고 응답한 항목은 ‘유지관리·수선비용 지원’(73.6%)으로 압도적 비중을 나타냄
- 이 외에 안전점검 지원(8.3%), 소규모 노후공동주택 관리의 법적 기반 마련(8.3%), 관리 인력의 지원(5.6%) 순으로 지원이 필요성이 나타남
- 대단지는 안전점검(12.5%)과 법적 기반(12.5%) 수요가 상대적으로 높았으며, 소단지는 관리 인력 지원(12.5%) 요구가 눈에 띄게 나타남

- 이는 대단지는 일정 수준의 관리체계가 존재하지만 공식적인 점검·제도적 기반 강화를 희망하는 반면, 소단지는 실질적인 관리 인력 부족이라는 현상 중심의 어려움을 겪고 있음을 보여줌
- 기타 의견으로는 엘리베이터 보수·교체, 수도배관 교체, 소방시설 개선 등 구조적 안전과 직결되는 필수 시설 개선 요구가 제시됨

<표 3-45> 공공의 지원이 가장 필요한 부분

| 구분 | 합계 | | 대단지 | | 소단지 | |
|----------------------|-------------------|--------|-----|--------|-----|--------|
| | 수 | 비율 | 수 | 비율 | 수 | 비율 |
| 유지관리·수선비용 지원 | 53명 | 73.6% | 28명 | 70.0 | 25명 | 78.1% |
| 안전점검 지원 | 6명 | 8.3% | 5명 | 12.5% | 1명 | 3.1% |
| 관리 인력의 지원 | 4명 | 5.6% | - | - | 4명 | 12.5% |
| 관리 방법에 대한 컨설팅 | - | - | - | - | - | - |
| 소규모 노후공동주택 관리의 법적 기반 | 6명 | 8.3% | 5명 | 12.5% | 1명 | 3.1% |
| 기타 | 3명 | 4.2% | 2명 | 5.0% | 1명 | 3.1% |
| 합계 | 72명 | 100.0% | 40명 | 100.0% | 32명 | 100.0% |
| 기타의견 | 엘리베이터, 수도배관, 소방시설 | | | | | |

4 | 종합 분석 및 시사점

1) 종합 분석

- 본 실태조사 결과를 종합하면, 김해시 노후 공동주택은 ①고령·장기거주 중심의 정주 구조, ②단지 규모에 따른 관리역량 격차, ③재정·제도 기반의 취약성, ④안전·시설 노후화의 누적, ⑤공공지원에 대한 높은 필요성이라는 다섯 가지 특징으로 요약할 수 있음

▣ 고령·장기거주·자가 중심의 정주 구조

- 조사 응답자의 약 80%가 60대 이상 고령층이며, 20년 이상 장기 거주 비율이 50%를 상회하고, 10년 이상 거주자까지 포함하면 70% 이상이 장기 거주자임
- 또한 응답자의 89%가 자가 거주로 나타나, 세입자 중심의 단기 거주가 아니라 ‘고령 자가 소유자가 장기간 머무는 노후 단지’라는 구조가 뚜렷함
- 이러한 특성은 단순한 물리적 노후화 문제를 넘어, 고령자 주거 안정·생활 안전·돌봄·이동편의 등 복합적 정책 대응이 필요함을 시사함

▣ 단지 규모에 따른 관리역량 격차 존재

- 대단지는 관리실 설치, 대표회의 구성, 장기적 관리체계 등 기본적인 관리 인프라가 비교적 갖추어져 있고, 생활환경 만족도와 계속 거주 의향도 높게 나타남
- 반면, 조사대상 대부분을 차지하는 소단지는 관리실 부재, 관리사무소·관리자 부재, 대표회의 미구성 단지가 적지 않아 관리 주체·관리 체계의 공백이 반복적으로 확인됨
- 또한 소단지는 누수·구조안전·위생·범죄 불안 등 각종 불편·피해 경험 비율이 대단지보다 높고, 관리비 납부 여력과 수선비 적립 수준이 전반적으로 낮아, 규모가 작을수록 관리역량과 재정능력이 동시에 취약한 구조임이 드러남

▣ **관리비·수선비 등 재정 기반의 취약성으로 인해 노후 개선이 지연**

- 대부분의 단지(91.8%)는 매월 관리비를 적립하는 구조를 갖추고 있으나, 누적 적립금과 실제 연간 수선비 집행 수준을 보면 단지 간 편차가 매우 크고, 상당수 소단지는 ‘최소 수준’의 관리만 유지하는 상황임
- 일부 단지는 수백만 원 수준의 소액 적립금만 보유한 반면, 수선 수요는 외벽·방수·배관·공용설비 등 중대 공중에 집중되어 있어, 자체 재원만으로는 대규모 수선이 구조적으로 어려운 상태로 판단됨
- 장기 체납 세대가 존재하고, 장기 체납 세대 수가 소수에 그치더라도 소단지일수록 그 부담이 상대적으로 크게 작용하는 점도 재정 취약성을 심화시키는 요인임

▣ **소방·피난시설 및 기본 안전 인프라가 전반적으로 부족**

- 화재경보기는 3분의 1, 스프링클러·공용 소화전·완강기·소방전용 비상구 등은 90% 내외의 단지에서 미설치 상태로 나타나는 등, 화재 예방·대응·피난을 위한 최소한의 안전 인프라조차 충분히 확보되지 않은 단지가 다수임이 확인됨
- 특히 소단지의 경우 화재경보기·비상벨 설치율이 낮고, 피난·소화 설비가 거의 전무한 수준임
- 실제 피해 경험 통계에서는 화재·범죄 등 심각한 사고 응답 비율은 크지 않았으나, 이는 ‘사고가 적어서 안전한 상태’라기 보다는, 사고 발생 시 피해 규모가 커질 수 있는 구조적 위험이 방치되어 있는 상태로 보는 것이 타당함

▣ **생활환경 만족도와 정주 의향은 높지만, 노후·불편 요인 누적**

- 응답자의 75% 이상이 현재 생활환경에 대해 만족한다고 응답하고, 85%가 향후에도 계속 거주하겠다고 응답하는 등 ‘정주 의향’은 높은 편임
- 그럼에도 불구하고 누수·구조안전·위생·공동시설·경관 관련 불편·피해 경험이 다양한 형태로 반복되고 있으며, 이사 희망 사유 또한 ‘건물·시설 노후’, ‘계단 이용의 어려움’ 등 물리적 환경 요인이 중심임
- 즉, 주민들은 경제적 제약·익숙함·입지 여건 등으로 인해 계속 거주를 선택하지만, 동시에 시설 개선에 대한 잠재적 수요와 불만이 상당히 누적되어 있는 상태로 이해할 수 있음

▣ 관리조직 강화와 재정·제도적 지원을 공통적으로 요구

- 관리조직·기구의 필요성에 대해 60% 이상이 ‘필요하다’고 응답하고, 공공의 지원이 가장 필요한 부분으로는 유지관리·수선비용 지원이 1순위로 응답함
- 특히 소단지에서는 관리 인력 지원, 관리조직 설치 필요성, 유지관리·수선비 적립 등 인력·조직 및 재정이 모두 부족한 구조가 분명하게 드러남
- 이는 단순히 단지의 자체 노력만으로는 현재의 노후화·안전 문제를 해결하기 어렵고, 지자체·공공이 일정 역할을 맡아 관리역량과 재정기반을 보완해 주어야 한다는 인식이 주민들 사이에 상당히 공유되고 있음을 의미함

2) 시사점

▣ ‘이주·정비’가 아닌 ‘현 거주지의 생활환경 개선’을 중심으로 한 정책 패러다임이 필요

- 고령·장기거주자가 중심의 구조를 감안하면, 다수의 노후 공동주택 거주자는 당분간 현재 주거지에 머무를 가능성이 높음
- 따라서 전면 철거·이주·재건축 중심의 접근보다는 현 위치에서 안전·쾌적성을 단계적으로 개선하는 ‘생활밀착형 관리·개선 정책’이 우선되어야 함
- 소규모 노후 공동주택에 대한 맞춤형 수선 지원, 안전시설 보강, 취약계층 주거환경 개선 사업 등을 우선 추진하는 방향이 타당함

▣ 단지 규모에 따른 ‘이중 구조’를 전제로 한 차등형 지원체계가 필요

- 대단지는 기본적인 관리조직·대표회의·관리사무소 등이 운영되고, 일정 수준의 적립금을 확보하고 있어 ‘제도·재정 기반을 활용가능한 집단’에 가까움
- 반면 소단지는 관리주체·조직의 부재, 낮은 관리비 수준, 부족한 적립금 등으로 인해 ‘기본 관리 체계 구축부터 지원이 필요한 집단’임
- 따라서 모든 노후 공동주택에 동일한 방식·조건을 적용하기보다 단지 규모별 차별화된 정책이 필요함
 - 대단지: 장기수선계획 컨설팅, 안전점검 지원, 공공 보조를 연계한 대규모 수선 패키지, 공공지원제도 안내·활용도 제고
 - 소단지: 관리조직 설립 지원, 공공·중간지원 조직이 개입하는 공용부 수선 사업, 관리 인력 파견·순회 지원, 공용부 수선비 매칭 지원 등

▣ 재정 기반을 강화하는 '공동 수선비 지원·매칭 프로그램'이 핵심 수단이 되어야 함

- 실태조사 결과, 주민들은 가장 시급한 지원 영역으로 유지관리·수선비 지원으로 응답하였으며, 실제로 적립금·집행액을 보면 중·대규모 공사를 수행할 여력이 부족한 단지가 다수 존재함
- 따라서 김해시는 노후 공동주택을 대상으로 하는 보조·용자·매칭형 수선 지원사업을 설계할 필요가 있음
- 일정 기준(노후도·소득·단지 규모 등)을 충족하는 단지에는 공용부 수선비 일부를 보조하거나, 시·도 사업과 연계한 매칭 방식이 필요함
- 안전 관련 소방·전기·배관·누수·방수 등은 우선 지원대상으로 설정하며, 소규모 단지는 개별 단지 단위가 아니라 블록·생활권 단위로 묶어서 지원하여 행정·재정 효율성을 높이는 방안 등을 검토할 수 있음

▣ 소방·피난을 포함한 '기본 안전 인프라 보강'을 별도 축으로 설정

- 스프링클러, 공용소화전, 완강기, 비상구, 비상벨 등은 화재 발생 시 인명피해를 좌우하는 핵심 시설임에도, 상당수 노후 공동주택에는 이들 시설이 전혀 설치되어 있지 않음
- 이는 단지 미관이나 편의시설 개선보다 우선순위가 높은 영역이므로, 김해시는 노후 공동주택을 대상으로 정기 안전점검 및 안전등급 평가, 소방·피난시설 설치 보조, 노후 전기·가스·급수·하수 설비에 대한 안전진단 및 단계적 개선 사업 등을 추진하여, 최소한의 '안전 기준선(safety baseline)'을 설정하고, 그 이하 단지에 대해서는 집중 지원하는 체계를 마련할 필요가 있음

▣ 관리조직·거버넌스 및 주민 참여 기반을 강화하는 정책이 필요

- 관리조직·기구의 필요성을 인정하는 거주자가 절반을 넘고 있음에도, 실제로는 소단지 중심으로 관리조직 부재, 대표회의 미구성, 입주민 간 갈등, 참여 부족이 동시에 발생하고 있음
- 이는 '제도적 틀은 있으나, 소규모 노후 단지는 그 틀에 제대로 편입되지 못한 상태'로 해석할 수 있음

- 이에 따라 김해시는 소규모 노후 공동주택을 대상으로 하는 ‘소규모 공동주택 관리지원센터(가칭)’ 또는 중간지원조직 설치, 관리규약 정비, 대표회의 구성 지원, 회계·장기수선계획 수립 컨설팅, 갈등조정·교육 프로그램 제공, 주민참여형 환경개선·공동체 활성화 프로그램과 물리적 개선 사업의 연계 등을 통해 관리 거버넌스의 기반을 공공이 함께 만들어가는 방식을 고려할 필요가 있음

▣ **고령·장기 거주자를 고려한 ‘고령친화형 노후 공동주택 관리·개선 전략’이 요구됨**

- 이사 희망 사유 중 ‘계단 이용의 어려움’, ‘몸이 안 좋아서 이동이 힘들다’는 응답이 적지 않았고, 고령자 비중과 장기 거주 비율이 매우 높은 현실을 감안하면 노후 공동주택 정책은 단순한 건물 수선에 그쳐서는 안 됨
- 엘리베이터 설치·보강, 경사로·손잡이·조명 개선, 고령자를 위한 공용공간 정비, 응급대응 체계 안내 등 고령친화형 하드웨어와 소프트웨어를 결합한 패키지 정책이 필요함
- 이는 향후 김해시 전체 고령화 추세를 고려할 때, 중장기적으로도 중요한 정책방향이 될 것이라 판단됨

IV 김해시 노후 공동주택 관리방안

1 | 김해시 노후 공동주택 관리 기본방향

- 김해시 노후 공동주택은 고령·장기거주·자가 중심의 정주 구조 속에서, 단지 규모에 따른 관리 역량 격차, 안전·설비 인프라 취약, 재정 취약성, 주민참여 저하 등 복합적인 구조적 문제가 장기간 누적된 주거 유형임
- 이에 김해시 노후 공동주택 정책은 단순한 사후 정비 중심 대응에서 벗어나, ‘예방-관리-분류-재생-정비’로 이어지는 단계적 관리 체계로 전환하는 것을 기본 방향으로 설정함
- 단기적으로는 관리 사각지대 해소와 관리 이력 축적을 중심으로 제도·조직·재정 기반을 우선 정비하고, 중·장기적으로는 이를 토대로 재생·정비 단계로 연계되는 선별적 정비 및 생활권 통합 재생정비 체계를 확립함

■ 안전·기초 인프라 확보를 최우선으로 하는 ‘예방 중심 관리체계’ 구축

- 노후 공동주택의 가장 시급한 문제는 누수·균열·전기·소방·배관 등 기초 안전 인프라의 구조적 취약성임
- 특히 소방시설 설치율이 스프링클러 12.1%, 소화전 6.1%, 완강기 9.1%로 매우 낮아 재난·사고 발생 시 대응 위험도가 높은 상태이며, 누수 및 구조 안전 문제 또한 지속적으로 보고되고 있음
- 이에 따라 김해시는 노후 공동주택 관리의 전략을 다음과 같이 설정함
 - 정기점검-진단-예방보수를 연계한 상시 관리체계 구축
 - 전기·배관·소방 등 필수 인프라에 대한 최소 관리 기준의 단계적 상향
 - 고장 발생 이후 수리 중심 대응 방식에서 예방 중심 관리 방식으로의 정책 전환

■ 단지 규모·관리역량에 따른 ‘맞춤형·차등형 지원체계’ 구축

- 대단지와 소단지 간 관리역량 격차는 매우 크며, 특히 소규모 단지는 관리 조직 부재, 적립금 부족, 체납 문제, 관리 전문성 부족 등이 동시에 나타나는 대표적인 관리 취약군임

- 이에 단지 규모 및 관리 여건을 고려한 유형별 차등화된 관리정책 도입이 필요함
 - 대단지: 자력 관리 기반 유지 및 대규모 수선·안전보강 지원
 - 소단지: 관리조직 구성 지원, 관리매니저 파견, 기초 수선비 보조
 - 관리부재 단지: 최소 관리기구 구성 의무화 및 행정 연계

□ 주민 부담을 완화하는 '공공-민간 복합 지원체계' 구축

- 실태조사 결과, 가장 높은 응답률로 나타난 문제는 유지관리·수선비용 확보의 어려움으로, 체납, 적립금 부족, 빈집 증가 등으로 단지 재정 여건이 취약하여 주민 자구 노력만으로는 관리 유지에 한계가 존재함
- 이에 김해시는 소규모 단지 기초 수선비 지원, 안전점검·정밀진단 비용 보조, 민간 관리전문기관과의 연계 지원 등 복합적인 재정지원 모델을 통해 주민 부담을 경감할 필요가 있음

□ 관리 부재 해소와 공동관리 거버넌스 구축

- 소규모·고령화 단지에서는 관리사무소 부재(23%), 주민참여 부족(27.9%), 관리지식 부족 등으로 기본적인 관리 기능조차 유지하기 어려운 경우가 많음
- 이에 따라 김해시는 (가칭)노후 공동주택 관리지원단을 운영함
 - 관리 전문가(매니저) 파견
 - 회계·장기수선·법정점검 컨설팅 제공
 - 주민·전문가·행정이 함께 운영하는 공동관리 체계 구축
- 이를 통해 '개별 단지에 맡겨진 관리 구조'에서 '협력 기반의 공공 관리 구조'로 전환해야 함

□ 고령친화·생활권 재생과 연계한 통합적 주거환경 개선

- 응답자의 다수가 고령층(60대 38.4%, 70대 이상 39.7%)이며, 84.9%가 계속 거주를 희망함
- 이는 노후 공동주택 정책의 목표가 이주·정비가 아니라 기존 거주지의 안전성과 생활 편의성을 유지·개선하는 데 있음을 의미함. 이에 생활권 기반의 통합 주거환경 개선 전략을 추진해야 함

- 엘리베이터 설치, 경사로·손잡이 설치 등 고령친화형으로 개선
- 골목길·보행환경·상권 등 생활권 단위 재생과 연계 빈집 정비 및 안전관리
- 지역 커뮤니티 공간 조성

2 | 단기적 노후 공동주택 관리 정책

- 김해시 노후 공동주택은 단지 규모별 관리역량 격차, 안전·설비 인프라 부족, 재정 취약성, 고령화 심화 등 복합적인 구조적 문제를 동시에 내포하고 있음
- 이에 본 연구는 앞서 제시한 관리 기본방향을 구체화하여, 5대 정책축과 12개 실행과제로 구성된 단기적 노후 공동주택 관리정책을 제안함
- 단기 정책의 핵심은 단순한 지원 규모의 확대가 아니라, 관리 사각지대 해소, 관리 이력 구축, 취약단지 분류체계 마련 등 중기 재생·정비 단계로 연계 가능한 제도적 기반을 선행적으로 구축하는 데 있음

▣ 정책 1. 안전·기초 인프라 확보를 위한 예방 중심 관리체계 구축

- 과제 1-1. 노후 공동주택 정기 안전점검 제도화
 - 소규모 단지를 대상으로 연 1회 이상 공공 주도의 안전·소방·전기·배관 점검 실시
 - 점검 결과 등급화하여 보수 필요도 및 공공 지원과 연계
- 과제 1-2. 필수 안전설비 설치 지원사업 신설
 - 스프링클러, 비상벨, 소화전 등 최소 기준 미달 단지 우선 지원
 - 리모델링 불가 단지에는 ‘간이형 소방설비 패키지’ 보급
- 과제 1-3. 누수·배관·전기설비 등 기초 인프라 개선 패키지
 - 노후 배관·배수관 교체 지원
 - 누수·정전 다발 단지에 대한 ‘긴급보수 바우처’ 도입
 - 하자·단독 수리가 반복되는 항목은 단지 단위 공동보수 촉진

▣ 정책 2. 단지 규모·관리역량에 따른 차등형 지원체계 구축

- 과제 2-1. 소규모·고령 단지 맞춤형 관리지원 프로그램
 - 관리조직 부재 단지에 관리기구 구성 컨설팅 제공
 - ‘공동체 매니저(관리매니저)’ 주 1~2회 파견
- 과제 2-2. 대단지의 대규모 수선·안전보강 지원
 - 외벽 도색·균열 보수, 방수·옥상 공사 등 대규모 수선에 대한 매칭투자 도입

- 장기수선계획 수립·갱신 컨설팅 제공
- 과제 2-3. 취약 단지 분류 및 등급제 관리
 - 관리역량, 안전등급, 재정 여건 등을 기반으로 ‘관리취약등급’을 분류
 - 등급별로 지원 패키지(기초형 - 강화형 - 종합형) 제공
- 정책 3. 주민 부담을 완화하는 공공-민간 복합 재정지원체계 마련
 - 과제 3-1. 소규모 단지 전용 유지관리비·수선비 지원사업
 - 장기수선 적립이 어려운 소규모 단지에 기초 보수비 지원
 - 우선 지원 대상: 고령가구 비율 50% 이상, 체납비율 높은 단지
 - 과제 3-2. 노후 공동주택 장기수선 적립 지원 제도
 - 일정 기간 관리비 성실납부 단지에 대해 적립금 일부 매칭
 - 장기수선 적립률 개선 → 공공지원 연계 조건화
 - 과제 3-3. 민간 관리전문기관과 연계한 유지관리 서비스 도입
 - 비용이 부담되는 단지에 '공공-민간 공동구매(관리서비스)' 모델 적용
 - 공공이 기본계약을 체결하고 단지는 저비용으로 이용하는 구조 마련
- 정책 4. 관리 부재 해소와 공동관리 거버넌스 구축
 - 과제 4-1. (가칭)김해시 노후 공동주택 관리지원단 운영
 - 소규모 단지 전담 중간지원조직
 - 안전점검 연계, 관리규약 개선, 회계 지도, 주민 교육 통합 제공
 - 과제 4-2. 전문 인력 파견 및 관리 컨설팅 체계 구축
 - 관리사무소가 없는 단지에 ‘순회관리 매니저’ 배치
 - 법정 점검·기록관리 지원
 - 분쟁 조정·입주자 갈등 조정 등 커뮤니티 관리 기능 확대
 - 과제 4-3. 주민 참여형 공동관리 거버넌스 운영
 - 주민 대표 - 전문가 - 행정이 함께 참여하는 단지별 관리협의체 구성
 - 마을관리소·생활SOC 사업과 연계한 공동체 기반 강화

▣ 정책 5. 고령친화·생활권 재생 연계 통합 주거환경 개선

- 과제 5-1. 고령친화형 주거환경 개선사업
 - 계단 손잡이, 경사로, 복도 조명 개선, 난간 보강 등 ‘저비용·고효과’ 개선 중심
 - 엘리베이터 미설치 단지에 대한 설치 타당성 조사 및 지원 확대
- 과제 5-2. 빈집 정비 및 단지-생활권 통합 개선
 - 빈집 관리 및 안전조치 의무화
 - 커뮤니티 룸, 독서·돌봄 공간, 공유창고 등 생활SOC 마이크로 시설로 활용할 수 있도록 지원
 - 단지 주변 골목환경·보행환경 개선 사업과 연계
 - 생활권 단위의 경관·녹지·방법 개선 패키지 추진
- 과제 5-3. 커뮤니티 활성화 및 생활SOC 연계
 - 경로당·작은도서관·마을거점 등 인근 생활SOC와 연계
 - 고령자 정서지원·돌봄서비스 등 복지자원 통합 제공

3 | 중·장기적 노후 공동주택 관리 및 재생·정비 정책

□ 중·장기 정책 추진의 기본 방향

- 중·장기 단계에서는 단기 관리 단계에서 축적되는 안전·관리·재정·공실(빈집) 정보를 체계적으로 정비하고, 이를 기반으로 정비 필요성과 방식, 우선순위를 판단할 수 있는 제도적 기반을 먼저 구축하는 데 있음
- 재생·정비로의 이행은 사업 추진 이전에 ① 관리 이력의 표준화, ② 단지 유형 및 위험도 분류, ③ 행정·재정·조직의 추진체계 정비가 선행될 때 정책적 효과성과 실행 가능성을 확보할 수 있음
- 이에 본 연구는 중·장기 정책을 ‘관리 성과 기반 선별적 재생·정비’ 단계와 ‘생활권 기반 통합 재생·정비’ 단계로 구분하고, 이를 뒷받침하는 제도적 기반 강화 전략을 함께 제시함

□ 관리 성과 기반 선별적 재생·정비 단계

- 중기 단계에서는 단기 관리 단계에서 축적된 단지별 관리 이력, 노후도 및 안전성 평가 결과를 바탕으로, 노후 공동주택을 일괄적인 정비 대상이 아닌 정비 유형별로 분류·관리하는 단계로 전환함
- 이는 재건축·재개발 중심의 획일적 접근을 지양하고, 관리 성과와 위험도 수준에 따라 재생·정비 수단을 차등 적용하는 정책 체계를 구축하는 것을 목표로 함
- ① 단지 유형별 재생·정비 경로 설정
 - 유형 I(관리 유지형): 구조 안전성이 확보되고 관리 상태가 양호한 단지
 - 예방적 관리 지속, 공용시설 성능 개선, 고령친화 리모델링 중심 지원
 - 유형 II(기능 개선형): 구조 안전성은 확보되나 시설 노후화가 진행된 단지
 - 리모델링, 공용시설 전면 개선, 에너지·안전 성능 강화 사업 연계
 - 유형 III(정비 전환형): 구조적 노후화 및 안전 위험이 누적된 단지
 - 소규모주택정비사업, 가로주택정비, 재건축 등 정비사업 연계 검토
- ② 관리 이력 기반 정비 대상 선별 체계 구축
 - 단기 단계에서 구축한 관리 이력 DB를 활용하여 정비 필요성, 시급성, 사업 가능성을 종합적으로 평가함

- 이를 통해 재정 투입의 우선순위를 명확히 하고, 행정 개입의 예측 가능성과 정책 신뢰도를 제고함
- 특히 관리 성과가 일정 기준에 미달하거나 안전 위험이 지속적으로 확인되는 단지는 정비 전환 후보군으로 관리함

□ 생활권 기반 재생·정비 통합 단계

- 개별 단지 단위의 관리·정비를 넘어, 생활권 단위에서 노후 공동주택을 종합적으로 재편하는 통합 재생 단계로 이행함
- 이는 주택 정비를 단순한 물리적 개선이 아닌, 고령화·인구 구조 변화·생활 서비스 접근성 문제를 함께 해결하는 도시재생 전략으로 확장하는 것을 의미함
- ① 생활권 단위 재생정비 모델 구축
 - 노후 공동주택 밀집 지역을 중심으로 생활권 단위 재생정비 모델 도입
 - 도로·보행환경·주차·공공공간·근린시설을 포함한 생활 인프라 재편과 주거환경 개선을 동시에 추진
 - 도시재생사업, 주거환경개선사업 등과 연계하여 지역 쇠퇴 방지 및 생활권 회복 수단으로 활용
- ② 고령친화·돌봄 연계형 주거환경 전환
 - 고령 거주 비율이 높은 노후 공동주택을 대상으로 무장애 환경 조성, 엘리베이터 설치, 공용공간 개선 등을 단계적으로 추진함
 - 보건·돌봄·복지 서비스와 연계 가능한 생활권 단위 고령친화 주거 모델을 구축하여, 고령자의 지역 내 계속 거주(Aging in Place)를 지원함
- ③ 빈집·저이용 주택의 예방적 관리 및 활용 연계
 - 장기 관리 과정에서 발생하는 빈집·저이용 주택에 대해서는 매입-정비-활용의 단계적 모델을 적용함
 - 공공매입 후 공공임대 전환, 사회주택·청년주택 활용, 커뮤니티·돌봄 공간 등 공공 활용을 통해 주거지의 지속 가능성을 확보함
 - 이를 통해 노후 공동주택이 빈집화·슬럼화로 전이되는 구조를 사전에 차단함

□ 중·장기 정책 추진을 위한 제도적 기반 강화

- 중·장기 정책의 안정적 추진을 위해 다음과 같은 제도적 기반을 단계적으로 구축함
 - 관리 이력 DB와 정비사업 정보를 연계한 통합 관리 플랫폼 구축
 - 소규모주택정비, 도시재생, 고령친화 사업 간 부서 간 연계체계 강화
 - 공공의 기획·조정 기능 강화를 통한 민간 주도 정비사업 지원 구조 확립
 - 김해시 주거안정지원 전문조직 구축 및 정비기금 적립을 통한 재정 지속 가능성 확보
 - 리모델링 지원 및 기금 운용 근거 확보를 위한 관련 조례 정비(개정·신설)

4 | 노후 공동주택 관리 지원제도 개정 및 신설

1) 기존 조례 개정

▣ 「김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례」 적용 대상 범위 확대

- 현행 「김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례」는 의무관리대상 공동주택(300세대 이상)만을 적용 대상으로 규정하고 있어, 재난·안전 취약성이 상대적으로 높은 소규모·비의무관리 노후 공동주택은 제도적 지원 대상에서 제외되는 한계를 지니고 있음
- 그러나 본 연구의 실태조사 결과, 소규모 노후 공동주택일수록 소방시설 설치율이 현저히 낮고, 누수·전기·배관 등 기초 안전 인프라의 취약성이 크게 나타나고 있어 재난 대응 측면에서 오히려 공공 개입의 필요성이 더 큰 것으로 확인됨
- 이에 따라 김해시는 조례 적용 대상을 세대수 기준이 아닌 ‘재난·안전 관리 필요성’ 중심으로 재설정할 필요가 있음
- 현행 조례
 - 현행 「김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례」 제2조
 - 세대수·의무관리 여부로 적용 대상을 제한하고 있음

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호의 의무관리대상 공동주택으로 300세대 이상인 것을 말한다.
2. “재난”이란 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난을 말한다.
3. “재난 예·경보시설”이란 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제46조에 따른 재난의 예보 또는 경보를 실시하기 위한 시설 및 장비를 말한다.

- 비교사례 「부산광역시 해운대구 공동주택 재난 예보·경보시설 및 운영지원 조례」 제2조
 - 공동주택의 세대수·의무관리 기준을 정의에서 포함하지 않고 있으며, 재난 대응 필요성을 중심으로 조례를 운용하고 있음

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재난”이란 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난을 말한다.
2. “재난 예보·경보시설”이란 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제46조에 따른 재난의 예보 또는 경보를 실시하기 위한 시설 및 장비를 말한다.

○ 김해시 조례 개정 방향 제안

- 해운대구 사례를 참고하여, 「김해시 공동주택 재난 예·경보시설 설치 및 운영 조례」의 제2조(정의)에서 ‘공동주택’의 세대수 및 의무관리 기준을 삭제하고, 재난·안전 취약성이 확인되는 노후 공동주택 전반을 지원 대상으로 포함하도록 조례를 개정할 필요가 있음
- 이를 통해 소규모·비의무관리 노후 공동주택까지 재난 예·경보시설 설치 지원이 가능해지고 안전 사각지대 해소 및 예방 중심의 재난 대응체계 구축이 가능할 것으로 기대됨

2) 대규모 정비 관련 조례 신설

- 노후 공동주택 관리정책의 실효성을 확보하기 위해서는 기존의 개별 사업 단위 지원을 넘어, 중장기적 관점에서 중·대규모 정비 및 관리 전환을 제도적으로 뒷받침할 수 있는 조례 기반 마련이 필요함
- 이에 본 연구는 다음과 같은 조례의 신설을 제안함

■ 「김해시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」(안)

- 현행 김해시 공동주택 관련 지원제도는 주로 소규모 수선이나 안전 보강 중심으로 운영되고 있어, 구조적 노후화가 진행된 중·대규모 공동주택에 대한 체계적인 리모델링 지원 근거는 미흡한 실정임
- 특히 재건축 추진이 현실적으로 곤란한 단지의 경우, 리모델링은 주거 기능 개선과 안전 확보를 위한 현실적인 대안 수단임에도 불구하고 행정적·재정적 지원 근거가 부족하여 사업 추진에 한계가 있음
- 이에 따라 김해시는 공동주택 리모델링 사업의 유형 및 지원 대상 설정 안전·에너지·편의시설 개선을 중심으로 한 리모델링 지원 범위 명확화 공공의 행정·재정 지원 근거 마련 등을 주요 내용으로 하는 「김해시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」를 신설할 필요가 있음
 - 공동주택 리모델링 사업의 유형 및 지원 대상 설정
 - 리모델링 지원 범위 명확화
 - 행정 절차 지원, 컨설팅, 재정 지원 등 공공의 역할 규정
- 이를 통해 재건축이 어려운 노후 공동주택에 대해 관리-개선-유지의 중간 단계 정비 수단을 제도화할 수 있을 것으로 기대됨

- (가칭)김해시 주거지원센터 운영 및 도시주거안정기금 설치·운영에 관한 조례(안)기

 - 리모델링만으로 해결이 어려운 공동주택과 빈집, 관리 부재 주택, 주거취약지역 문제 등은 개별 사업 단위 접근이 아닌 도시 차원의 통합적 관리 체계 구축이 요구됨
 - 노후 공동주택 관리정책은 단순한 보조금 지원만으로는 지속가능성이 낮으며, 정책을 종합적으로 기획·집행·조정할 수 있는 전담 조직과 안정적인 재정 기반이 함께 마련되어야 함
 - 특히 김해시는 노후 공동주택뿐만 아니라 향후 빈집 증가, 다양한 주택 유형의 관리 문제 등 복합적인 주거 문제가 동시에 나타날 수 있으며 주택이 ‘노후화된 이후’가 아니라 ‘노후화 이전 단계부터’ 체계적으로 관리될 필요성이 커지고 있음
 - 이에 본 연구는 노후 공동주택 관리, 빈집 정비, 이주 연계 등을 통합적으로 수행하는 「김해시 주거지원센터(가칭)」 설치와, 이를 재정적으로 뒷받침하는 「도시주거안정기금」 조성을 하나의 조례로 규정할 것을 제안함
 - 김해시 주거지원센터의 주요 기능(안)
 - 노후 공동주택 관리·정리 전담: 재건축 가능·불가 판정 지원, 안전·정밀진단 연계, 공공 개입 필요 단지 선정, 단계적 정리 로드맵 관리
 - 빈집·공실 매입 및 관리 창구: 빈집 관리 및 매입, 공공 활용 계획 수립, 철거 및 임시 활용 관리
 - 주민 상담 및 갈등 완충: 관리·정비 관련 주민 상담, 단지 내 분쟁 및 갈등 조정 지원
 - 이주·주거 연계 플랫폼: 공공임대 연계, 주거복지서비스 연계
 - 도시주거안정기금 집행
 - 도시주거안정기금 조성·운영(안)
 - 도시주거안정기금은 특정 유형의 주택 정비 사업을 지원하기 위한 재원이 아니라, 주거의 노후화, 관리 취약, 안전 위험이 누적되기 이전 단계부터 도시 차원의 선제적 관리와 필요시 정리·전환까지를 포괄적으로 지원하기 위한 종합적 주거관리 재원임

7) 부록 5의 「김해시 주거지원센터 운영 및 도시주거안정기금 설치·운영에 관한 조례」 (안) 참조

- 기금의 재원
 1. 30년 이상된 주택에 부과되는 부동산 재산세의 ○% 귀속
 2. 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 김해시 귀속분 일부
 3. 도시개발사업, 택지개발사업 등 각종 개발사업에 따른 공공기여금
 4. 도시재생사업, 주거환경개선사업 등 관련 사업의 집행 잔액
 5. 기금으로 취득·발생한 자산의 운용 수익
 6. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 수입금
- 기금의 용도: 기금은 관리 취약 및 안전 위험이 누적되기 이전 단계부터 선제적 관리를 지원하고, 필요시 정리·전환까지를 포괄적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 사업에 사용함
 1. 공동주택 및 주택의 안전점검 및 정밀진단 비용 지원
 2. 공동주택 공용부의 긴급 보수 및 안전 확보 지원
 3. 관리 취약 공동주택 및 주택의 유지관리 지원
 4. 빈집·공실 주택의 매입 및 관리
 5. 구조적 위험이 있는 공동주택 및 주택의 철거 및 정비 지원
 6. 주거 이전이 필요한 주민에 대한 주거안정 지원
 7. 철거 이후 토지의 공공 활용(주차장, 공원, 생활SOC 등)
 8. 그 밖에 도시 주거안정 및 주거관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

V 정책제언

- 김해시 노후 공동주택 문제는 단지별 개별 보수나 단발성 보조금 지원만으로 해결되기 어려우며, 전수조사-데이터 기반 관리-지속 가능한 재정 구조-단계별 재생·정비 전략을 포함하는 정책 체계 구축이 필요함
- 특히 실태조사에서 확인된 바와 같이 소규모·비의무관리 단지는 안전 인프라 취약, 관리조직 부재, 재정 부족, 주민 고령화가 복합적으로 나타나고 있어, ‘사후 수선 중심’ 접근을 ‘예방-관리-전환’ 중심의 도시 차원 관리 체계로 전환할 필요가 있음
- 다만, 본 연구는 김해시 노후 공동주택 전반의 문제를 파악하기 위한 시범적 연구로 일부 노후 공동주택을 사례로 문제점을 도출한 한계가 있음을 밝히며, 연구 결과를 기반으로 김해시 노후 공동주택 전체 실태조사로 연구를 확장하여 보다 객관적이고 합리적인 관리정책 도출을 제안함
- 또한 연구 결과로 제시한 노후 공동주택 관리정책 및 제도개선 방안이 실질적으로 적용되기 위해서는 김해시 전담 인력 및 예산의 확보와 구체적인 실행방안(계획) 수립을 통한 단계적인 추진을 제안함

▣ 노후 공동주택 전수조사 및 데이터베이스 구축

- 현재 개별 단위 실태조사만으로는 전체 시계열 변화, 재정 취약성, 안전위험 등 종합적 판단이 어려움으로, 통합적인 데이터베이스 구축이 필요함
 - 시 전역 전수조사 실시: 건축연령, 구조안전, 배관·전기·소방, 장기수선계획, 관리조직, 재정현황을 통합 조사
 - 노후 공동주택 통합 DB 구축: 단지 현황, 위험도 등급, 필요 보수 항목, 주민 수요 등을 체계적으로 관리
 - 정기 갱신 체계 도입: 2~3년 주기 업데이트를 시행하여 정책 우선순위·예산 배분 기준으로 활용

- 이를 통해 지원 대상 선정의 객관성을 제고하고, 장기적 재생·정비 정책 수립의 기초 자료로 활용함

▣ 빈집 관리·정비 체계의 선제적 구축과 생활권 연계

- 조사결과, 다수 단지에서 빈집·공실이 확인되었고 이는 매매 부진, 전세 미거래, 관리비 체납 등과 결합하여 단지 노후화를 가속시키는 요인으로 작용함
- 빈집 문제는 노후 공동주택의 안전 확보를 넘어 생활권 기능 약화와 주변 환경 악화로 이어질 가능성이 높아, 노후 공동주택 관리정책과 연계된 선제적 빈집 대응체계 구축이 필요함
 - 빈집 실태 파악 및 등급 분류(안전·위험·관리 필요 등)
 - 장기 방치 빈집에 대한 안전조치 의무화 및 행정 연계 강화
 - 생활SOC 마이크로 시설 및 임시활용 모델(커뮤니티 룸, 돌봄, 공유창고 등) 설치
 - 골목상권·생활권 재생사업과의 연계(보행환경, 경관, 방법 개선 패키지 등)

▣ '생활환경 개선 → 관리 체계화 → 재생·정비' 단계별 전략 수립

- 노후 공동주택을 단기간에 모두 정비하거나 재건축하는 것은 현실적으로 불가능하다. 따라서 김해시는 노후화 정도와 관리역량·사업성 차이를 고려하여 단기-중기-장기의 단계별 목표와 정책수단을 명확히 구분할 필요가 있음
 - ① 단기: 안전·기초 인프라 확보(예방 중심)
 - 누수·정전·소방 등 긴급 취약요소 개선
 - 소규모 단지 관리조직 구성 지원
 - 유지관리비·기초 보수비 지원 및 안전점검 강화
 - ② 중기: 단지별 관리역량 강화 및 구조적 개선(관리 체계화)
 - 장기수선계획 수립 의무화 및 DB 연계
 - 모범단지 모델 구축 및 확산
 - 고령친화형 환경 개선(조명, 손잡이, 경사로, 엘리베이터 타당성 검토)

- ③ 장기: 도시 차원의 재생·정비 및 전환 관리
 - 재건축·리모델링 가능성 분석 및 정비 방향 제시
 - 생활권 단위 재생사업과 단지 정비 통합 추진
 - 공공·민간의 공동 투자사업 및 공공개입형 지원수단 도입

□ 김해시 노후 공동주택 단계별 정책대상 설정

- 노후 공동주택은 동일한 연식이라도 관리체계·안전성·재정 여건·사업성에 따라 정책 수요가 달라진다. 따라서 경과연수 기반의 단계 구분과 정책수단 차등 적용이 필요하며, 김해시 적용(안)은 다음과 같음
 - 15~19년(준노후):관리역량 형성 단계: 장기수선계획·충당금 점검, 관리진단, 교육·컨설팅 중심의 “예방 패키지”
 - 20~29년(노후) 수선·개량 집중 단계: 공용부 수선비 지원, 안전점검 강화, 전가·소방·승강기 등 핵심 설비 우선 개선
 - 30~39년(심각 노후) 위험관리 및 정비 전환 단계: 정밀진단·구조안전 중심, 리모델링·정비 타당성 컨설팅, 긴급보수 연계
 - 40년 이상(정비 우선 검토) 구조적 한계 도달 단계: 정비사업 또는 소규모정비 전환을 우선 검토하되, 사업성 부족 지역은 공공개입형 지원수단 적용
- 즉, 정비(재건축·정비)는 30년 이상 단지 중심으로 검토하되, 관리지원 정책은 15~40년 구간을 포괄하는 예방적 관점에서 설계하는 것이 합리적임

□ 주거지원센터 설치 및 도시주거안정기금 조성을 통한 실행체계 구축

- 노후 공동주택 관리의 핵심 한계는 관리조직 부재, 주민 역량 부족, 정보 비대칭에 있음. 이를 극복하기 위해서는 개별 사업이 아닌, 정책을 실제로 집행·조정할 전담 조직과 자원 구조가 필수적임
- 김해시 주거지원센터(가칭) 설치
 - 노후 공동주택 관리·정리 전담(정밀진단 연계, 공공개입 필요 단지 선정, 단계별 관리 로드맵)
 - 빈집·공실 매입 및 관리, 공공 활용 연계
 - 주민 상담 및 관리·정비 관련 갈등 조정

- 이주·공공임대·주거복지 서비스 연계
- 도시주거안정기금 사업의 신청·집행·사후관리
- 도시주거안정기금 조성
 - 안전점검·정밀진단 및 긴급 보수 지원
 - 빈집·공실 주택 매입, 철거 및 공공 활용
 - 구조적 위험 단지의 단계적 정리·전환
 - 주거 이전이 필요한 주민에 대한 주거안정 지원
 - 개발이익의 일부를 주거안정 재원으로 환원하는 구조 마련
- ▣ 노후 공동주택을 김해시 주거정책·도시정책의 중요 정책사안으로 재정립
 - 노후 공동주택 문제는 단순한 건축물 유지관리 차원을 넘어, 고령화 심화, 인구·가구 구조 변화, 생활권 기능 약화, 도시경쟁력 저하와 직접적으로 연결되는 구조적 정책 과제임
 - 따라서 김해시는 노후 공동주택 관리를 개별 단지의 문제가 아닌, 주거·도시·복지 정책이 결합된 종합 도시전략의 핵심 아젠다로 재정립할 필요가 있음
 - 중장기 주거정비 로드맵 및 장기계획 수립
 - 생활권 단위 도시재생 및 보행환경 개선
 - 고령친화 도시 조성 전략과의 통합 추진
 - 주거복지 및 지역사회 돌봄서비스와의 결합
 - 지역 상권 및 골목길 환경 개선사업과의 연계
 - 중장기 재정투자계획과의 통합적 관리

| 참고문헌 |

- 경상남도(2024), 「경상남도 공동주택 관리규약 준칙」.
- 국가법령정보센터, 「건축법 시행령」, 대통령령 제35811호.
- 국가법령정보센터, 「경기도 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」, 경기도조례 제8254호.
- 국가법령정보센터, 「경상남도 도시 및 주거환경정비 조례」, 경상남도조례 제5802호.
- 국가법령정보센터, 「경상남도 공동주택 관리비 절감 지원 조례」, 경상남도조례 제5714호.
- 국가법령정보센터, 「경상남도 공동주택 관리 및 지원에 관한 조례」, 경상남도조례 제5715호.
- 국가법령정보센터, 「공동주택관리법」, 법률 제21065호.
- 국가법령정보센터, 「공동주택관리법 시행령」, 대통령령 제35823호.
- 국가법령정보센터, 「김해시 공동주택관리 조례」, 경상남도김해시조례 제2214호.
- 국가법령정보센터, 「김해시 도시 및 주거환경정비 조례」, 경상남도김해시조례 제2089호.
- 국가법령정보센터, 「김해시 소규모 공동주택관리 지원 조례」, 경상남도김해시조례 제2216호.
- 국가법령정보센터, 「남양주시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」, 경기도남양주시조례 제2440호.
- 국가법령정보센터, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」, 법률 제20549호.
- 국가법령정보센터, 「대구광역시 노후 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」, 대구광역시조례 제5942호.
- 국가법령정보센터, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 대통령령 제35683호.
- 국가법령정보센터, 「도시 및 주거환경정비법」, 법률 제21065호.
- 국가법령정보센터, 「부산광역시 해운대구 공동주택 재난 예보·경보시설 및 운영지원 조례」, 부산광역시해운대구조례 제1327호.
- 국가법령정보센터, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 법률 제20549호.
- 국가법령정보센터, 「주택법」, 법률 제20048호.
- 국가법령정보센터, 「주택법 시행령」, 대통령령 제35450호.
- 국가법령정보센터, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법」, 법률 제19282호.
- 김해시(2025.2.3.), 「2025년 김해시 공동주택관리 보조금 지원사업 공고」, 김해시 공고 제2025-443호
- 임정민 · 이영환 · 백혜선 · 박성식 · 김홍주 · 신병훈 · 박윤재(2020), 「중소도시 노후 공동주택 실태 및 재생방향」, 한국토지주택공사 토지주택연구원

- 오병록·배진아(2022), 「전라북도 노후 공동주택 관리 방안: 노후 아파트를 중심으로」, 전북연구원.
- 중앙공동주택관리지원센터(2023). 「공동주택관리 매뉴얼」.
- 한수경·성은영·이세진(2021), 「인구감소시대 노후공동주택 빈집의 실태진단 및 관리방안 연구」, 건축공간연구원.
- 서울특별시(2025), 「2025년 「공동주택 전기설비 안전진단 지원사업」공고」, 서울특별시 공고 2025-663
- 서울특별시(2025), 「2025년 「공동주택 전기설비 개선 지원사업」공고」, 서울특별시 공고 2025-664
- 경상남도 공동주택관리 지원센터, “노후 공동주택 자문”, <https://house.gyeongnam.go.kr>, 검색일: 2025.12.10.
- 대구광역시, “노후 공동주택 에너지절감 컨설팅”, <https://info.daegu.go.kr>, 검색일: 2025.12.10.
- 도시재생종합정보체계, “도시재생사업 유형”, <https://www.city.go.kr>, 검색일: 2025.12.23.
- 서울특별시 서대문구 홈페이지, “노후 공동주택 안전”, <https://www.sdm.go.kr/htmlView/skin/doc.html?fn=MThFMkENUtMEYzMSFMkRGLUINzctNjAMTkzNjMODZDLmhchG&rs=/htmlView/converted/20251210>, 검색일: 2025.12.10.
- 한국부동산원, “소규모주택정비사업”, <https://www.reb.or.kr/reb/main.do>, 검색일: 2025.12.23.

| 부록 |

부록1 김해시 노후공동주택 실태조사 대상지

| 구분 | 번호 | 유형 | 주소 | 층수 | 세대수 |
|-----|----|------|------------------|----|-----|
| 구산동 | 1 | 아파트 | 가락로 000 | 11 | 154 |
| | 2 | 아파트 | 가락로 000 | 15 | 173 |
| | 3 | 아파트 | 가락로 000 | 12 | 567 |
| | 4 | 아파트 | 가락로 000-00 | 15 | 241 |
| 대성동 | 5 | 아파트 | 가락로 000-0 | 5 | 40 |
| | 6 | 연립주택 | 가락로 00 | 3 | 18 |
| 동상동 | 7 | 아파트 | 분성로 000번길 00 | 5 | 46 |
| 서상동 | 8 | 아파트 | 가락로 00-0 | 4 | 36 |
| 삼정동 | 9 | 다세대 | 분성로 000번길 00 | 5 | 8 |
| | 10 | 다세대 | 활천로 000 | 5 | 8 |
| | 11 | 다세대 | 분성로 000번길 00 | 5 | 8 |
| | 12 | 다세대 | 활천로 000번길 00 | 5 | 8 |
| | 13 | 다세대 | 활천로 000번길 00 | 5 | 8 |
| | 14 | 다세대 | 활천로 000 | 5 | 8 |
| | 15 | 아파트 | 분성로 000-0 | 10 | 18 |
| | 16 | 아파트 | 활천로 00번길 00 | 18 | 110 |
| | 17 | 아파트 | 분성로 000번길 00 | 12 | 61 |
| | 18 | 아파트 | 활천로 00번길 00 | 10 | 38 |
| | 19 | 다세대 | 활천로 00번길 0-0 | 5 | 9 |
| | 20 | 다세대 | 활천로 00번길 0 | 5 | 9 |
| | 21 | 아파트 | 활천로 00번길 00 | 9 | 17 |
| | 22 | 아파트 | 활천로 00번길 0 | 6 | 36 |
| | 23 | 아파트 | 김해대로 0000번길 00-0 | 5 | 19 |
| | 24 | 아파트 | 활천로 00번길 0-00 | 5 | 20 |
| | 25 | 아파트 | 김해대로 0000번길 00 | 7 | 36 |
| | 26 | 아파트 | 활천로 00 | 11 | 36 |
| | 27 | 아파트 | 김해대로 0000번길 00 | 5 | 36 |
| | 28 | 빌라 | 활천로 00번길 00-00 | 10 | 56 |
| | 29 | 아파트 | 김해대로 0000번길 00-0 | 15 | 76 |
| | 30 | 아파트 | 인제로 00번길 00-00 | 10 | 37 |
| | 31 | 다세대 | 인제로 00번길 00 | 5 | 8 |
| | 32 | 다세대 | 인제로 00번길00-0 | 8 | 8 |
| | 33 | 다세대 | 김해대로 0000번길 0-00 | 5 | 8 |

부록2 사례단지 노후 공동주택 실태조사 결과⁸⁾

□ 기본현황조사

- 구산동에 위치한 ○○아파트는 준공 후 30년 이상 경과한 150세대 이상 대규모 공동주택으로, 단지 경계가 명확한 폐쇄형 구조를 갖고 있음
- 총 2개동, 6개 출입구, 승강기 6대가 운영 중이며, 관리·안전·복리시설은 비교적 갖춰져 있음

<표 A-1> 사례 1의 기본현황조사_건물 현황

| 구분 | 항목 | 조사 내용 |
|----------|-----------|--|
| 건물 | 주택출입구수 | 2개동 6개소 |
| | 승강기 | 6대, 6대 전체 8인승 교체일 2004.04.14 |
| | 주차장 | 140대 |
| | 전기차 충전소 | 1개소 2대 |
| 부대·복리 시설 | 관리사무실 | 1개소 직원수 1명 |
| | 경비실 | 1개소 직원수 5명(경비원 2명, 정비 2명, 미화원 1명) |
| | 경로당 | 1개소 |
| | 입주자집회소 | 있음 |
| | 어린이놀이터 | 1개소 |
| | 그외 주민공용시설 | 운동시설 1개소, 자전거 보관소 2개소 |
| | 쓰레기수거시설 | 공용설치 1개소 |
| | 공용수도시설 | 1개소 |
| | 외등시설 | 단지 주 출입구, 보행로, 주차장, 놀이터, 자전거 보관소에 각각 설치 |
| | 방범시설 | ① CCTV: 단지 출입구, 보행로, 현관, 놀이터, 주차장, 자전거 보관소에 설치 |
| | | ② 기타: 단지 주 출입구 경비실, 담장 |
| 수목 | 화단 7개소 | |
| 비공식 시설 | 없음 | |

8) 본 부록에서는 사례지역에 대한 노후공동주택 실태조사 결과 중 단지 1곳의 조사 내용을 예시로 제시함. 나머지 조사 단지의 세부 결과는 별도 첨부한 자료(별권)에 수록하였으며, 본문 분석에는 전체 조사 결과를 종합적으로 반영함

□ 주민 및 관리시설 인터뷰 결과

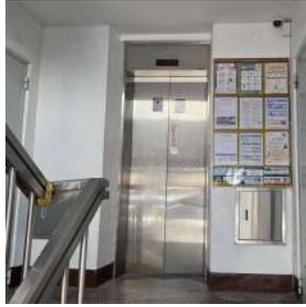
- 본 단지는 고령·장기거주자 중심의 대규모 노후 공동주택으로, 주민 특성과 관리 여건에서 뚜렷한 구조적 특징이 확인됨
- 기본 관리현황을 보면, 난방방식은 개별난방이며, 위탁관리가 이루어지고 있으나 관리비 미납 세대가 4세대(총 500만 원)로 확인되었고, 장기수선충당금은 누적 2억 7,000만 원 수준임
- 다만, 연평균 유지관리·수선비의 체계적 적립이 이루어지지 않아 향후 대규모 수선에 대비하기에는 재정 기반이 충분하지 않은 것으로 판단됨
- 공용부 안전시설(스프링클러, 완강기, 비상벨 등)은 설치되어 있으나, 시설 노후화에 따른 성능 저하 가능성은 여전히 존재함
- 입주자대표회의는 운영 중이나 회의는 필요 시 부정기적으로 개최되는 수준이며, 주민 만족도는 보통으로 나타냄
- 빈집은 5호로 확인되었으며, 단지 노후화 및 수요 부족으로 인한 매매·임대 어려움이 주요 원인으로 제시됨
- 최근 5년간의 불편·피해 경험에서는 누수(2명), 외벽 부식(1명) 등 전형적인 노후 공동주택에서 반복되는 문제들이 확인됨
- 주민들은 단지 관리조직에 대해 4명이 ‘필요’ 또는 ‘매우 필요’하다고 응답하였으며, 이는 분리수거·청소 등 일상관리 미흡, 시설관리 주체 및 역할 부족 등을 그 이유로 제시함
- 관리비 수준은 월 17만~24만 원(면적 연동)이며, 공공지원 제도에 대한 인지도 부족과 접근성 한계, 유지관리·수선비 확보의 어려움이 가장 큰 관리 문제로 지적함
- 대규모 수선 필요성에 대해서는 응답자 5명 중 4명이 “필요하다”고 답했으며, 필요 공사로는 외벽 보수(3명), 방수공사(1명)로 응답함
- 주거 만족도는 비교적 높아, 5명 모두 ‘만족’ 또는 ‘매우 만족’이라고 응답하였음. 이는 노후에도 불구하고 주거지 익숙함, 정주여건, 생활 인프라의 장점이 주민 만족에 긍정적으로 작용하고 있음을 보여줌
- 하지만 주민들은 지속적 거주를 위해 반드시 필요한 요소로 유지관리 및 수선비 적립 체계 강화, 공공지원 확대를 공통적으로 요구하고 있음

<표 A-2> 사례 1의 주민 및 관리시설 인터뷰

| 항목 | | 조사 내용 |
|----------------------------------|--------------------------|---|
| 응답자 수 | | 총 5명 |
| 기본 현황 | 난방방식 | 개별난방 |
| | 관리주체 | 위탁관 |
| | 관리비 | 공동 납부, 장기 미납 세대 수 4세대 관리비 미납 총 금액 500만원, 현재 누적 적립금액 2억7000만 연평균 유지관리 수선비는 모아서 적립하지는 않음 |
| | 소방·대피시설(공용) | 화재경보기, 스프링클러, 소방완강기, 소방비상벨 있음 |
| | 입주자대표회의 | 있으며, 회의 개최 주기는 필요시 부정기적으로 분기마다 개최, 만족도는 보통 5명 |
| | 빈집 현황 | 5호 있고, 그 이유는 단지 수요가 없어서 매매가 힘들 |
| 관리 현황 및 문제점 | 최근 5년간 불편/피해 | 누수 피해 : 2명 외벽 부식 피해: 1명 문제없음: 2명 |
| | 관리 조직·기구 | '필요' 4명 (1명은 '매우 필요') 주요 이유: 분리수거·청소 등 일상관리 미흡, 노후도 증가로 단지 차원의 체계적 관리 필요 |
| | 공용부 유지 관리 및 수선비용 총당방법 | 매달 일정 비용 적립함 |
| | 관리비 수준 | 17만원~24만원 사이(면적 연동) |
| | 단지 관리적 측면 문제점 | 거주민 5명 중 4명 모두 공공지원 제도에 대한 인지 부족 및 접근성 한계, 유지관리·수선비용 확보의 어려움을 응답함, 1명은 문제 없음 |
| | 대규모 수선 | 응답자 5명 중 4명은 대규모 수선 필요를 주장. 필요 분야: 외벽보수 3명, 방수공사 1명 |
| 주거 만족도 및 관리 개선 방향 | 공동주택 전반적 생활환경 만족도 | 거주민 5명 모두 만족함(1명은 매우 만족) |
| | 현 공동주택 거주 이유 | 거주민 5명 모두 오래전부터 거주하던 곳이라 익숙해서 거주로 응답함 |
| | 향후 계속 주거 의향 | 거주민 5명 모두 계속 거주할 의향이고, 주 된 이유는 조용하고 살기 좋고, 인프라가 좋다고 함. |
| | 계속 거주하기 위한 필수 개선 영역 | 거주민 5명 모두 유지관리 및 수선비용 적립 필요함 |
| | 공공지원 필요 부문 | 거주민 5명 모두 유지관리 및 수선비용 적립 요구 |



주택출입구



승강기



주차장



전기차 충전소



관리사무실



경비실



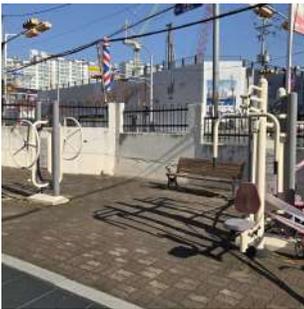
경로당



입주자 집회소



어린이 놀이터



운동시설



자전거 보관소



쓰레기 수거시설

(그림 A-1) 사례 1의 현황 사진



외등



CCTV



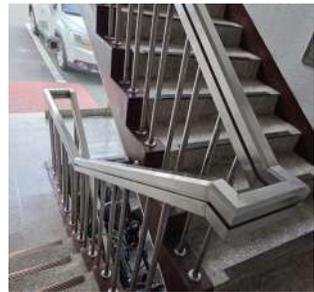
담장



수목



계단



난간



공용수도시설

(그림 A-2) 사례 1의 현황 사진(계속)

부록3 김해시 노후공동주택 기본현황 조사지

| | | | | | | |
|-------------------------|-------------|--|---|--|----------|--|
| A. 단지 | 1. 명 칭 | | | | | |
| | 2. 위 치 | | | | | |
| | 3. 대 지 면 적 | | ㎡ | | | |
| | 4. 허가일 | | 년 월 일 | 5. 사용승인일 | 년 월 일 | |
| | 6. 건 폐 율 | | % | 7. 용 적 률 | % | |
| | 7. 단지 경계 유형 | | ① 폐쇄형 (단지형으로 둘러싼 담장 있고, 단지 출입구의 출입 안됨) ② 개방형 (단독 건물로 둘러싼 담장 없고 건물 출입구만 있음) | | | |
| | B. 건물 | 1. 건축물 주구조 | | | | |
| 2. 내진설계 | | ① 적용 ② 비적용 | | | | |
| 3. 주택 | | 1) 동별 층수 | 층 동수 (주용도) 동 / (부속건축물) 동 | | | |
| | | | 주1) (용도) (지상) 층 / (지하) 층 | | | |
| | | 2) 세대수 | 세대 | 3) 출입구수()개소 | | |
| | | | ※. 모든 건물의 출입구 합계 (비상구 전용 제외) | | | |
| 4) 건축면적 | | ㎡ | 5) 연면적 | ㎡ | | |
| 4. 승강기 (※.모든 동) | | ① (대) ② 없음 | | | | |
| | | 1) 1동(인승) | 설치일(년 월 일), 교체일(년 월 일) | | | |
| | | 2) 2동(인승) | 설치일(년 월 일), 교체일(년 월 일) | | | |
| | | 3) 3동(인승) | 설치일(년 월 일), 교체일(년 월 일) | | | |
| | | 4) 4동(인승) | 설치일(년 월 일), 교체일(년 월 일) | | | |
| | | 5) 5동(인승) | 설치일(년 월 일), 교체일(년 월 일) | | | |
| | | 6) 6동(인승) | 설치일(년 월 일), 교체일(년 월 일) | | | |
| 5. 주차장 | | ① (대) ② 없음 ※. 대수는 주차선 있는 것만 | 1) 외부주차장 | ① (대) ② 없음 ※. 공식 소유 또는 임대 한정 | | |
| 6. 전기차 충전소 | | ① 지상 충전소 ()개소 ② 지하 충전소 ()개소 | | | | |
| 7. 오수 정화조 (하수처리시설) | | (○ / X / 정보 없음) | | 1) 형식 | | |
| | | | | 2) 용량 | | |
| 8. 공동저수시설 (급수설비_저수조) | | (○ / X / 정보 없음) | | 1) 지상수조 | 개(㎡) | |
| | | | | 2) 지하수조 | 개(㎡) | |

| | | |
|---|--|--|
| C. 부대·복리 시설 | 1. 관리사무실 | ① (개소 / 직원수 ()명) ② 없음 |
| | 2. 경 비 실 | ① (개소 / 직원수 ()명) ② 없음 |
| | 3. 경 로 당 | ① (개소) ② 없음 |
| | 4. 입주자집회소 | ① (개소) ② 없음 |
| | 5. 어린이놀이터 | ① (개소) ② 없음 |
| | | ※. 부대시설 중 공동으로 공간을 사용할 경우 공동사용 공간에 대한 설명 작성 |
| C. 부대·복리 시설 | 6. 그외 주민공용 시설 | ① (명칭 : 운동시설(헬스,농구,요가 등)) (개소) |
| | | ② (명칭 : 휴게시설) (개소) |
| | | ③ (명칭 : 자전거 보관소) (개소) |
| | | ④ (명칭 : 창고) (개소) |
| | | ⑤ (명칭 :) (개소) |
| | | ⑥ (명칭 :) (개소) |
| | 7. 쓰레기수거시설 | ① 공용 설치 (개소) ② 동별 설치 (개소) |
| | 8. 공용수도시설 | (○ / X) ※. 쓰레기수거시설 인근 공용수도시설 등 |
| | 9. 외등 시설 | ① 단지 주(부)출입구 ② 보행로 ③ 동별(건물) 현관 ④ 기타(건물 뒤, 놀이터, 주차장, 부속건물(경로당, 경비실...)) |
| | 10. 방법 시설 | 1) CCTV 설치장소 ① 단지(담장내 출입구) 주(부)출입구 ② 단지 내 보행로 ③ 동별(건물) 현관 ④ 기타(엘리, 층별복도, 옥상,) |
| | | 2) 기타 방법시설 ① 단지 또는 단독형 주출입구 경비소 ② 단지 내 동별 경비소 ③ 단지 내 2~3동별 경비소 ④ 건물(동별) 현관 번호키 ⑤ 단지 담장(철망 등으로 출입 차단) ⑥ 사설경비(S1,텔레캅, 캡스 등) ⑦ 기타 () |
| 11. 수목(식재물) | ① 화단 ()개소 ② 화단 외 녹지 또는 수목 영역 ()개소 | |
| D. 비공식 시설 (무허가 또는 임의 설치로 추정되는 시설) 텃밭, 공터에 있는 체육장비, 무허가로 추정되는 창고, 경로당 등 : 사진자료 필수 | | |
| | | |

부록4 김해시 노후공동주택 거주민 설문조사지(인터뷰)

통계처리를 위한 질문

| | | | | | |
|----------|---|--|--|---------------|--|
| SQ1. 유형 | ① 관리소(직원) ② 경비원 ③ 입대회의 관계자 ④ 거주민 ⑤ 기타() | | | | |
| SQ1. 성 별 | ① 남성 ② 여성 | | | | |
| SQ2. 연 령 | ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상 ⑥ 70대 이상 | | | | |
| SQ3. 거주지 | 1) 건물명 | | | | |
| | 3) 거주기간 | ① 1년 미만 ② 1년~3년 미만 ③ 3년~5년 미만 ④ 5년~10년 미만 ⑤ 10년~20년 미만 ⑥ 20년 이상 | | | |
| | 4) 거주형태 | ① 자가 거주자 ② 세입자 | | 5) 가구원수: ()명 | |

PART I. 기본 현황

문1. 현재 본인이 거주하고 계신 건물(동)이나 단지의 기본적인 현황을 여쭙겠습니다.

| | | | | |
|---------------------|---|--|--------------|--|
| A. 주 건물 | 1. 난방방식 | ① 개별난방 ② 중앙난방 ③ 지역난방 | | |
| | 2. 관리주체 (관리자) | 1) 방식: ① 자치관리 ② 위탁관리(관리업체) ③ 미관리 | | |
| | | 2) 관리 담당자명() 3)관리업체 명 : () | | |
| | | 4) 전화번호 () | | |
| | 3. 관리비(공식) | 1) 공통 납부: (○ / X) 2) 장기(6개월 이상) 관리비 미납 세대 수() | | |
| | | 3) 관리비 미납 총금액 ()만원 | | |
| 4) 현재 누적 적립금액 ()만원 | | | | |
| 4. 소방·대피 시설(공용) | 5) 연평균 유지관리·수선비 집행금액 ()만원 | | | |
| | 1) 화재경보기: (○ / X) | 2) 스프링클러: (○ / X) | | |
| | 3) 공용소화전: (○ / X) | 4) 소방완강기: (○ / X) | | |
| 5. 입주자 대표회의 | 4) 소방전용비상구: (○ / X) | 6) 소방비상벨: (○ / X) | | |
| | 1) 구성여부 (○ / X) | 2) 회의개최 주기 | ① 정기: 월 ()회 | |
| | ※. 게시판 확인 | | ② 부정기: () | |
| 6. 빈집 현황 | | | ③ 확인 불가 | |
| | 3) (개인)만족도: ① 매우 만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족 | | | |
| | ① 1~2호 ② 3~4호 ③ 5~9호 ④ 10~14호 ⑤ 15호 이상 ⑥ 모르겠음 (빈집발생 사유_개인 생각) | | | |
| B. 부대 시설 | ※. 기본현황조사의 부대시설 외, 추가 시설 기록 및 촬영 | | | |
| | 1. 해당 건물 또는 단지 내에 거주자들이 공용으로 이용·관리하는 시설이나 공간이 있습니까? (승강기, 외부주차장, 경비실, 경로당, 집회소, 놀이터, 운동, 휴게시설, 창고, 쓰레기수거시설, 외등, 공용수도, 방범, 수목 등) () | | | |

PART II. 관리 현황 및 문제점

문2. 현재 본인이 거주·관리하고 계신 건물(동)이나 단지에서 최근 5년간 불편이나 피해를 겪으신 적이 있습니까? (아래 해당하는 항목에 체크)

| 불편/피해 항목 | 응답 |
|---|-----------|
| 1) 누수로 인한 불편이나 피해 | (O / X) |
| 2) 누전/정전으로 인한 불편이나 피해(전기설비 문제 포함) | (O / X) |
| 3) 화재로 인한 불편이나 피해(소방설비 문제 포함) | (O / X) |
| 4) 범죄로 인한 불편이나 피해 | (O / X) |
| 5) 건축 및 구조안전 문제로 인한 불편이나 피해(외벽 균열, 침식·부식, 파손 등) | (O / X) |
| 6) 경관으로 인한 불편이나 피해(주변 낙서, 외벽 도색, 깨진 창문 등) | (O / X) |
| 7) 공동시설 관리 미흡으로 인한 불편이나 피해(계단, 복도, 승강기, 주차장, 외등/조명 등) | (O / X) |
| 8) 위생문제로 인한 불편이나 피해(악취, 벌레, 쓰레기 등) | (O / X) |
| 9) 기타 : _____) | |

문2-1. 불편이나 피해를 경험하신 경우, 불편·피해의 상세 이유와 대처방안은 무엇이었습니까?

문3. 현재 본인이 거주·관리하고 계신 건물(동)이나 단지를 관리하는 조직기구가 필요하다고 생각하십니까? (①, ② 선택시 문3-1로 이동)

- ① ② ③ ④ ⑤
 매우 필요 필요 보통 불필요 매우 불필요

문3-1. 관리 조직기구가 필요하다고 생각하신 이유는 무엇입니까?

(필요한 이유 및 기대하는 사항)

문4. 현재 본인이 거주·관리하고 계신 건물(동)이나 단지의 공용부 유지관리 및 수선비용은 어떻게 충당되고 있습니까?

- ① 주민들이 매달 일정한 비용의 관리비를 내 적립
- ② 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 주민들이 비용을 나누어 지출
- ③ 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 주민들이 비용을 나누어 내되, 일부 비용은 공공에서 지원
- ④ 유지관리 및 수선이 필요할 때마다 공공에서 비용을 지원
- ⑤ 주민들의 비용 분담이나 공공의 지원이 전혀 없어, 유지관리 및 수선이 어려운 상황
- ⑥ 기타()

문5. 공용부 유지관리 및 수선을 위해 매달 납부하고 있는 관리비는 어느 수준인가요?
(문항4에서 ②~⑥을 선택하신 응답자는 매달 낼 수 있는 관리비의 수준으로 답변)

(주관식 답변)

문6. 현재 본인이 거주·관리하고 계신 건물(동)이나 단지의 관리적 측면에서 가장 큰 문제는 무엇이라 생각하십니까? (2개 항목 선택)

- ① 공용공간 관리를 담당하는 관리자(관리사무소)의 부재
- ② 공용공간 관리방법에 대한 입주자 간 갈등 및 의견조율의 어려움
- ③ 유지관리·수선비용 확보의 어려움(개별 입주민의 관리비 납부 여력 부족)
- ④ 건물 내 빈집 증가로 인한 유지관리·수선비용 확보의 어려움
- ⑤ 건물 관리 주체(건물주)와 실거주자가 다름에서 오는 공용공간 관리의 필요성에 대한 의견 차이
- ⑥ 공용공간 관리를 위한 입주민의 참여·관심 부족
- ⑦ 건물 관리방법에 대한 이해 부족(법적 점검, 기록 관리 등)
- ⑧ 공공지원 제도에 대한 인지 부족 및 접근성의 한계
- ⑨ 기타()

문7. 현재 본인이 거주·관리하고 계신 건물(동)이나 단지의 대규모 수선이 필요하다고 생각하십니까?
(①, ②, ③ 선택시 문7-1로 이동)

- | | | | | |
|-------|----|----|-----|--------|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |
| 매우 필요 | 필요 | 보통 | 불필요 | 매우 불필요 |

문7-1. 건물(동)이나 단지의 어느 부분의 대규모 수선이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 승강기 설치 또는 보수·교체
- ② 공용공간 방수공사(옥상, 외벽)
- ③ 건물(동) 외벽 보수(도색, 균열, 부식 등)
- ④ 주요 공용설비(1.난방설비 / 2.전기·통신설비 / 3.소방설비 / 4.하수·급수관) 수리·수선
- ⑤ 주차장 및 공용공간(부대·복리시설) 정비·보수
- ⑥ 건물(동) 또는 단지 내 조경 및 보안 강화
- ⑦ 기타()

부록5 (가칭)김해시 주거지원센터 운영 및 도시주거안정기금 설치·운영에 관한 조례(안)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 김해시 도시 차원의 주거안정 및 안전 확보와 주택의 예방적 관리를 위한 공공 개입을 체계적으로 추진하기 위하여 김해시 주거지원센터의 운영과 김해시 도시주거안정기금(이하 “기금”이라 한다)의 설치 및 운용에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. 주거안정이란 주거의 안전성, 기본 기능 및 최소한의 주거환경을 유지하거나, 주거 이전을 포함한 관리·정리·전환을 통해 시민의 주거 위험을 예방·해소하는 것을 말한다.
2. 정리·전환이란 주거환경의 악화 또는 안전 위험이 우려되는 공동주택 및 주택에 대하여 매입, 철거, 공공 활용, 기능 전환 등을 포함한 도시관리 행위를 말한다.
3. 주거취약지역이란 노후 주택 밀집, 빈집 증가, 관리 부재, 안전 위험 등으로 주거환경 개선이 필요하다고 시장이 인정하는 지역을 말한다.
4. 관리대상 주거란 노후 여부와 관계없이 관리 취약, 안전 위험, 기능 저하 등의 사유로 공공의 관리 지원이 필요하다고 시장이 인정하는 공동주택 및 주택을 말한다.

제2장 김해시 주거지원센터

제3조(주거지원센터의 설치)

- ① 김해시장은 공동주택, 빈집, 주거취약지역 등 김해시 주거시설 전반의 통합적 관리를 위하여 김해시 주거지원센터(이하 “센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.
- ② 센터는 시장이 정하는 소속 기관에서 운영하거나, 관계 법령 및 김해시 사무위탁 관련 규정에 따라 전문기관 또는 법인·단체에 위탁하여 운영할 수 있다.

제4조(주거지원센터의 기능) 센터는 노후 여부와 관계없이 관리가 필요한 주거를 대상으로 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 공동주택 및 주택의 관리 상태 조사 및 관리·정리 대상 선정
2. 안전점검 및 정밀진단 연계 지원
3. 빈집·공실 주택의 매입·관리 및 공공 활용 연계
4. 주거환경 악화가 예상되는 단지·지역에 대한 단계적 관리·정리 로드맵 수립 지원
5. 주민 상담, 갈등 조정 및 관리 역량 강화 지원
6. 주거 이전 및 공공임대·주거복지 서비스 연계
7. 기금 사업의 신청 접수, 대상 선정 지원, 집행 및 사후관리 지원
8. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 주거안정 및 주거관리 관련 업무

제3장 도시주거안정기금

제5조(기금의 설치 및 존속기한)

- ① 김해시장은 관리대상 주거 및 주거취약지역의 효율적인 관리와 주거안정 지원을 위하여 김해시 도시주거안정기금을 설치한다.
- ② 기금의 존속기한은 0000년 00월 00일까지로 한다.
- ③ 시장은 제2항의 존속기한 도래 시 기금의 존속 필요성이 인정되는 경우 조례 개정을 통해 이를 연장할 수 있다.

제6조(기금의 재원) 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 30년 이상된 주택에 부과되는 부동산 재산세의 ○% 귀속
2. 「개발이익 환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 김해시 귀속분의 일부
2. 도시개발사업, 택지개발사업 등 각종 개발사업에 따른 공공기여금
3. 도시재생사업, 주거환경개선사업 등 관련 사업의 집행 잔액
4. 기금으로 취득·발생한 자산의 운용 수익
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 수입금

제7조(기금의 용도) 기금은 관리 취약 및 안전 위험이 누적되기 이전 단계부터 선제적 관리를 지원하고, 필요 시 정라·전환까지를 포괄적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 사업에 사용한다.

1. 공동주택 및 주택의 안전점검 및 정밀진단 비용 지원
2. 공동주택 공용부의 긴급 보수 및 안전 확보 지원
3. 관리 취약 공동주택 및 주택의 유지관리 지원
4. 빈집·공실 주택의 매입 및 관리
5. 구조적 위험이 있는 공동주택 및 주택의 철거 및 정비 지원
6. 주거 이전이 필요한 주민에 대한 주거안정 지원
7. 철거 이후 토지의 공공 활용(주차장, 공원, 생활SOC 등)
8. 그 밖에 도시 주거안정 및 주거관리를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제8조(기금의 관리·운용)

- ① 기금은 별도의 계좌로 관리한다.
- ② 기금의 운용은 안정성과 공공성을 우선으로 하여야 한다.
- ③ 시장은 매 회계연도마다 기금 운용계획을 수립하여야 한다.

제4장 기금운용심의위원회

제9조(기금운용심의위원회의 설치) 기금의 효율적 관리·운용을 위하여 김해시 도시주거안정기금 운용심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제10조(위원회의 기능) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기금 운용계획 및 결산
2. 기금 사용 대상 및 우선순위
3. 기금 운용의 성과 분석
4. 그 밖에 시장이 부의하는 사항

제11조(위원회의 구성)

- ① 위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.
- ② 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 주거·도시 관련 국장이 된다.
- ③ 당연직 위원은 관련 부서의 장으로 한다.
- ④ 위촉직 위원은 주거, 도시, 건축, 복지, 재정 분야의 전문가 및 시의회 추천 인사 중에서 시장이 위촉한다

제12조(위원의 임기 등)

- ① 위촉 위원의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.
- ② 위원회의 회의, 해촉, 간사 등 운영에 필요한 세부 사항은 규칙으로 정한다.

제5장 보칙

제13조(다른 기금과의 관계) 이 조례에 따른 기금은 김해시의 다른 주거·도시 관련 기금과 중복하여 사용할 수 있으며, 상호 보완적으로 운용할 수 있다.

제14조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

김해시 노후 공동주택 관리방안 기초연구

발 행 2025년 12월 31일
발 행 인 김 재 원
발 행 처 김 해 연 구 원

경남 김해시 주촌면 골든루트로 80-16 김해중소기업비즈니스센터 2층
Tel (055)344-7700
Homepage : www.ghri.re.kr
ISBN : 979-11-997022-3-3

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명시하면 자유로이 인용할 수 있습니다. 그러나 무단전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.
- 이 연구는 본 연구원의 공식견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.