

---

## 2023년 공동주택 모범관리단지 선정계획

---

# 2023년 공동주택 모범관리단지 선정계획

- ❖ 공동주택 우수관리단지 모범사례를 적극 발굴하고 전파하여 공동주택 입주자의 주거수준 향상과 공동체 활성화 기반 조성에 이바지하고자 함.

## I 추진배경 및 근거

- 공동주택 자율적 관리 및 공동체활성화 기반 조성 필요성 증대
- 「공동주택관리법」 제87조(공동주택 우수관리단지 선정)
- 강원특별자치도 공동주택 관리 및 지원 조례 제5조(모범관리단지 선정)
- 공동주택 모범관리단지 및 우수관리단지 선정지침

## II 선정계획

### □ 개 요

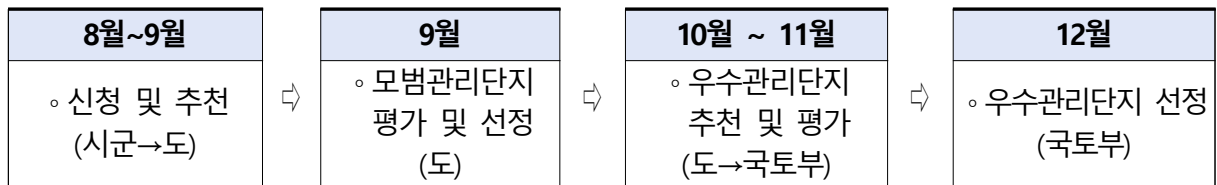
- 대 상 : 의무관리대상 공동주택(사용승인 3년 미만 및 임대 제외)  
※도내 의무관리대상 공동주택 700개단지
- 대상기간 : 2022. 7. 1. ~ 2023. 6. 30.
- 평가분야 : 시설안전, 유지관리, 공동체 활성화, 에너지 절약 등
- 평가방법 : 단지 규모에 따라 3개 그룹으로 구분 평가  
※①150~500세대 미만, ②500~1000세대 미만③1,000세대 이상
- 평가기준 : 정량평가(서류평가) 및 정성평가(현장평가)

| 평가항목         | 평가내용                 | 비고                 |
|--------------|----------------------|--------------------|
| 일반관리         | 입주자대표회의 운영 및 교육 이수 등 | 붙임1. 평가기준 및 배점표 참고 |
| 시설안전 및 유지관리  | 안전점검, 장기수선계획 수립 등    |                    |
| 공동체 활성화      | 주민 자율활동, 분쟁해결 활동 등   |                    |
| 재활용 및 에너지 절약 | 수도, 전기 사용량 절전 실적 등   |                    |

### Ⅲ 세부 추진 계획

#### ☐ 선정절차

- 신청기한 : '23. 9. 8.한
- 신청방법 : 시군 자체평가 후 추천
- 평가방법 : 평가기준 및 배점표에 따른 자체평가
- 선정방법 : 도 선정위원회 평가 및 선정 후 국토부 추천  
※단지별 평가결과 합산점수 80점 미만 시 미선정
- 선정절차



- 포상내용 : 국토부 우수관리단지 선정시 장관상 표창, 증서, 동판 수여

#### ☐ 선정위원회 구성(안)

- 위원구성 : 위원장(건설교통국장), 간사(주거복지팀장)  
주택관리사협회 강원도회, 시설관리공단 등 분야별 추천 4명  
※선정위원회는 모범관리단지 신청현황 등을 고려해 비상설위원회로 구성

### Ⅳ 향후계획

- ☐ 2023년 모범관리단지 선정계획 시군 통보 : 8. 10.한
- ☐ 시군별 모범관리단지 신청·접수 및 추천 : 8. 11. ~ 9. 8.
- ☐ 도 선정위원회 구성·평가, 모범관리단지 선정 : 9. 21.한
- ☐ 우수관리단지 추천(도→국토부) : 9.22.한
- ☐ 우수관리단지 선정 및 시상(국토부) : 12월

- 붙임 1. 모범관리단지 평가기준 및 배점표  
2. 유의사항 및 작성방법

☐ 서류평가(정량)

1. 일반관리

| 평가항목           | 평 가 기 준                                                                                                                                                                                             | 배점 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 관리의 투명성<br>(4) | <p>공동주택관리정보시스템(K-apt)에 관리비, 감사(외부 회계감사 또는 내부 감사) 결과의 공개 성실도</p> <p>* 관리비(기한 내 공개한 월) : 우수(12개월) 2점, 보통(11~8개월) 1점, 미흡(7~5개월) 0점, 부족(4개월 이하) -1점</p> <p>** 회계감사 : 1개월 내 공개 2점, 1개월 이후 공개 시 -0.5점</p> | 4  |
| 관리일반<br>(6)    | <p>입주자대표회의 운영·윤리교육 이수</p> <p>* 현원 중 80%이상 참가 2점, 50%~80% 참가 1점, 50%이하 참가 0점</p> <p>** (감점) 입대의 회장 및 감사의 의무교육 시간 미이수는 각각 -1점, 다만 평가대상 기준 중 회장 및 감사의 교체 등 불가피한 사유 있는 경우 제외</p>                        | 2  |
|                | <p>공동주택관리 컨설팅 등의 신청을 통한 관리진단 또는 기술자문 실적(1점) 및 반영(1점)</p> <p>* 중앙공동주택관리지원센터 또는 컨설팅 서비스를 운영 중인 해당 지자체에 자문받은 실적</p> <p>** 컨설팅 신청은 했으나 선정이 되지 않아 받지 못했을 경우 기본점수 1점</p>                                  | 2  |
|                | <p>입주자대표회의 구성원 충족(정원의 과반수 이상)</p> <p>* 정원 중 80%이상 2점, 80%미만~50%이상 1점, 50%미만 0점</p>                                                                                                                  | 2  |
| 합 계            |                                                                                                                                                                                                     | 10 |

## 2. 시설안전 및 유지관리

| 평가항목                | 평 가 기 준                                                                                                                    | 배점 |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 재난.안전관리<br>(9)      | 공동주택의 반기마다 안전(정기)점검<br>※ 다만, 2종 시설물 공동주택은 점검실적 FMS 미등록 시 : - 0.5<br>2종 시설물 시설물안전법 안전등급(C→D) 하락 시 : - 0.5                   | 3  |
|                     | 재난.안전 교육 및 훈련 등<br>* 교육 1회 이상 : 1점, 훈련 1회 이상 : 1점, 매뉴얼 마련 : 1점                                                             | 2  |
|                     | 어린이 놀이시설 점검 및 검사<br>* 법적의무(12회) 중 12회 1점, 11~8회 0.5점, 7회 이하 : 0점                                                           | 1  |
|                     | 안전사고 예방<br>* 시설물 안전관리계획 : 수립 1점, 미수립 0점<br>** 관리자 및 책임자 : 지정 1점, 미지정 0점                                                    | 2  |
|                     | 건축물 안전점검과 재난예방 필요예산 확보                                                                                                     | 1  |
| 장기수선<br>계획 등<br>(6) | 장기수선계획 수립 관련 교육 이수                                                                                                         | 2  |
|                     | 장기수선충당금 단위 면적당 적립금 규모 적정성(m²당 기준)<br>* 50원 미만 0점, 50원 이상~100원 미만 1점, 100원 이상~200원 미만 2점,<br>200원 이상~300원 미만 3점, 300원 이상 4점 | 4  |
| 보험가입<br>(3)         | 화재 및 재난배상책임보험 가입                                                                                                           | 1  |
|                     | 어린이 놀이시설 안전사고 관련 보험가입                                                                                                      | 1  |
|                     | 승강기 안전사고 관련 보험가입                                                                                                           | 1  |
| 공동주택<br>관리연수<br>(3) | 공동주택관리 경과연수<br>* (사용승인일 기준) 20년 이상 3점, 20년 미만~10년 이상 2점,<br>10년 미만~5년 이상 1점, 5년 미만 0점                                      | 3  |
| 합 계                 |                                                                                                                            | 21 |

### 3. 공동체 활성화

| 평가항목           | 평 가 기 준                                                                                                                             | 배점 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 주민 자유헌동<br>(2) | 입주민을 위한 취미 및 강좌활동 운영(요리, 노래교실, 등산, 건강 등)<br>* 참여율(전체 세대 대비 참여 세대) : 30% 이상 2점, 29~15% 이상 1점, 15~5% 이상 0.5점, 5% 이하 0점                | 2  |
| 분쟁해결<br>활동(10) | 금연아파트 지정 및 안내표지 설치와 입주민 교육 및 홍보<br>* 금연아파트 지정(2점), 교육(1점), 안내표지판 설치(0.5점), 홍보(0.5점)                                                 | 4  |
|                | 층간소음, 층간흡연, 층간보수(리모델링, 하자보수 등) 등 이웃간 분쟁해결을 위한 규정제정(1점), 자치조직 구성(2점), 주민 홍보 또는 교육(1점), 조정권고(1점), 조정실적(1점)                            | 6  |
| 상생활동<br>(3)    | 근로자의 고용유지<br>* 근로자 80%이상 3년이상 근무(3점), 근로자 80%이상 2년이상 근무(2점), 근로자의 80%이상 1년이상 근무(1점), 근로자 80%이상 1년 미만 근무(0점)<br>※ 고용승계 또는 복수년도 계약 여부 | 3  |
| 합 계            |                                                                                                                                     | 15 |

### 4. 재활용 및 에너지 절약

| 평가항목         | 평 가 기 준                                                                                                                                                                                                                      | 배점 |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 수돗물<br>절약(2) | 수돗물 절약 실적<br>* 수돗물 절약실적<br>= 해당 평가기간 공용수돗물 총사용량 / 전년도 평가기간 공용수돗물 총사용량<br>** 수돗물 절약실적 : 상위 20%미만 2점, 20%이상 ~ 40%미만 1.5점, 40%이상 ~ 60%미만 1점, 60%이상 ~ 80%미만 0.5점, 80%이상 0점<br>※ 해당 평가기간: '22.7.~'23.6. / 전년도 평가기간: '21.7.~'22.6. | 2  |

| 평가항목         | 평 가 기 준                                                                                                                                                                                                                                                  | 배점 |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 에너지<br>절약(2) | 세대별 신재생에너지설비 설치용량(단지 내 설치용량/세대수) 및 절전기구(고효율 조명기기 등) 사용                                                                                                                                                                                                   | 0  |
|              | <p>전기 사용량 절전 실적</p> <p>* 전기량 절약실적</p> <p>= 해당 평가기간 공용전기 총사용량 / 전년도 평가기간 공용전기 총사용량</p> <p>** 전기량 절약실적 : 상위 20%미만 2점, 20%이상 ~ 40%미만 1.5점, 40%이상 ~ 60%미만 1점, 60%이상 ~ 80%미만 0.5점, 80%이상 0점</p> <p>※ 해당 평가기간: '22.7. ~ '23.6. / 전년도 평가기간: '21.7. ~ '22.6.</p> | 2  |
| 합 계          |                                                                                                                                                                                                                                                          | 4  |

## 5. 감 점

| 평가항목 | 평 가 기 준                                                                                      | 배점 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 행정처분 | <p>공동주택단지 내에서 발생한 행정처분(최대 3점 감점)</p> <p>* 벌금 -3점, 과태료 1회당 -1.0점, 행정지도(시정명령 포함) 1회당 -0.5점</p> | -3 |

## □ 현장평가(정성)

### 1. 일반관리

| 평가항목              | 평 가 기 준                                                                                                                                                                                | 배점 |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 관리의<br>투명성<br>(7) | 관리규약, 공지사항 등의 홈페이지(또는 게시판) 공개                                                                                                                                                          | 1  |
|                   | 관리비 등 명세와 각종 계약서 홈페이지 및 게시판 공개<br>* 관리비, 사용료, 장기수선충당금 적립금액(적립요율 및 사용한 금액 포함), 잡수입 명세 공개(1점)<br>** 각종 공사·용역 등의 입찰 및 계약결과 공개(1점)<br>※ 다만, 공사, 용역은 체결 후 1개월 이후 공개 시 : -0.5점(전체 건수 30% 이상) | 2  |
|                   | 감사(외부 회계감사 또는 내부 감사) 결과에 대한 조치결과 공개(홈페이지, 게시판 등)                                                                                                                                       | 2  |
|                   | 입주자대표회의 의결사항 공개<br>* 생중계(녹화) 2점, 녹음 1점                                                                                                                                                 | 2  |
| 관리일반<br>(2)       | 관리비,잡수입 등의 수입,지출 결정 시 입주민 의견수렴(1점) 및 반영(1점)                                                                                                                                            | 2  |
| 합 계               |                                                                                                                                                                                        | 9  |

### 2. 시설안전 및 유지관리

| 평가항목                   | 평 가 기 준                                                                                                                              | 배점 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 재난안전관리<br>(2)          | 재난·안전 대응 매뉴얼 적정성<br>* 화재, 지진 등 대응 조직 구성, 임무, 역할, 조치사항 등                                                                              | 2  |
| 장기수선<br>계획 수립 등<br>(5) | 장기수선계획 검토,조정 및 검토,조정사항 기록, 보관<br>* 조정 내역 중 관리 미흡으로 인한 수시 조정사례 포함(감점 -1점)                                                             | 2  |
|                        | 장기수선계획에 따른 주요시설의 교체 및 보수<br>* 현장 평가 시 기계 작동, 보수 상태, 하자여부 등 확인<br>※ 장기수선계획 시기 미도래로 인해 실적 없는 경우 기본 점수 1점 부여                            | 3  |
| 기록물<br>유지<br>(3)       | 기록물 유지관리 적정성<br>* 시설물 설계도서(준공도면 등) 및 인.허가 관련서류 보관<br>** 시설물 보수, 보강 등 수선이력 관리<br>*** 주요 시설물(건축물, 기계, 전기 등) 점검 매뉴얼 마련(0.5점) 및 관리(0.5점) | 3  |
| 합 계                    |                                                                                                                                      | 10 |



### 3. 공동체 활성화

| 평가항목          | 평 가 기 준                                                                                                                                            | 배점 |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 주민자율활동<br>(8) | 공동체 활성화를 위한 활동 및 교육<br>* 공동체 활성화를 위한 자생단체 구성 및 활동(공동체활성화 단체, 부녀회, 기타 활동모임)<br>** 공동체 활성화를 위한 단지 자체 입주민 교육                                          | 5  |
|               | 입주자대표회의 및 관리사무소의 협조, 잡수입 등 경비지원                                                                                                                    | 2  |
|               | 공동체 활동공간 운영(도서관, 북카페 등)                                                                                                                            | 0  |
|               | 우수 관리아파트 견학 0.5점 및 우수사례 도입 0.5점                                                                                                                    | 1  |
| 주민화합행사<br>(4) | 지역주민(입주민)의 축제(화합잔치, 체육대회, 노래자랑 등)<br>고령친화 프로그램(안마, 부업, 합창단 등) 운영                                                                                   | 3  |
|               | 단지 자체 소식지 발행(인터넷 포함)                                                                                                                               | 1  |
| 사회봉사활동<br>(4) | 소년·소녀가장, 한부모 가정 자매결연·봉사활동·지원<br>독거노인, 노인가구, 장애인가구 자매결연·봉사활동·지원<br>기타 장학사업 등 개인 및 가구 지원<br>사회복지시설 지원, 도농교류(자매결연, 봉사활동)<br>관내 노인 무료급식·목욕봉사 등 봉사활동    | 4  |
| 상생활동<br>(6)   | 경비원 및 미화원 등 근로자 휴게시설 설치<br>* (설치위치) 지상 1점, 그 외(옥상, 지하 등) 접근이 용이한 장소 0.5점,<br>미설치 0점<br>* (남녀공간 분리) 벽체 1.0점, 칸막이 0.5 미분리 0점<br>* (편의시설) 에어컨 등 설치 1점 | 3  |
|               | 근로자 인권보호를 위한 조치<br>* 관리규약에 '괴롭힘 금지에 관한 사항' 반영여부 1점<br>* 신고센터 등 설치·운영 1점<br>* 근로계약에 따른 휴게시간 보장 1점<br>* 경비원 등 근로자에 대한 복지향상 노력 1점                     | 3  |
| 합 계           |                                                                                                                                                    | 22 |

#### 4. 재활용 및 에너지 절약

| 평가항목                       | 평 가 기 준                                                            | 배점 |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|----|
| 재활용품<br>분리수거 및<br>활용(2)    | 재활용품 바자회, 음식물쓰레기 줄이기, 수돗물 절약, 에너지 절약을 위한 주민행사 등 개최                 | 0  |
|                            | 재활용품 분리 0.5점, 재활용품 활용(기증, 재사용 등) 0.5점                              | 1  |
|                            | 공동주택 단지 내 1회용품 등 생활쓰레기 감량 시책추진<br>* ex) 장바구니 가지고 다니기, 포장배달음식 줄이기 등 | 1  |
| 음식물<br>쓰레기<br>관리(2)        | 음식물 쓰레기 분리수거                                                       | 1  |
|                            | 음식물 쓰레기 감량을 위한 시책추진 또는 아이디어 사례 운용                                  | 1  |
| 수돗물<br>절약(1)               | 수돗물 절약을 위한 시책추진 또는 아이디어 사례 운용                                      | 1  |
| 에너지<br>절약(2)               | 공용부분 자동점멸등, LED등, 심야 절전장치 등 사용                                     | 1  |
|                            | 신재생에너지 등 에너지 절약을 위한 시책추진 또는 아이디어 사례 운용                             | 1  |
| 입주민<br>참여의식<br>제고활동<br>(2) | 재활용, 에너지절약 등 입주민 교육<br>* 집합교육 1점, 단순 자료배부 0.5점                     | 1  |
|                            | 주민참여를 위한 홍보 및 행사<br>* 재활용품 바자회, 음식물쓰레기 줄이기, 수돗물 절약, 에너지 절약         | 1  |
| 합 계                        |                                                                    | 9  |

## 5. 가 점

| 평가항목 | 평 가 기 준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 배점 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 우수사례 | <p>※ 선정 평가기준 외 “해당 단지 만의 우수한 사례”<br/>(미제출 또는 선정 평가기준과 유사한 사례 제출 시 평가점수 없음)</p> <p>ex)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 타 단지에 전파할 수 있는 단지관리 노하우 소개</li> <li>· 입주민 불편을 적극적으로 해소한 사례</li> <li>· 청소원·경비원과 상생하는 활동 사례(아파트 자체 기준에 따른 우수경비원)</li> <li>· 표창, 경비원 등 공동주택 내 근로자 인권존중 등을 위한 규정제정 등)</li> <li>· 공동주택관리 관련 공모 선정 및 수상 사례</li> <li>· 우수관리단지를 준비하기 위한 입주민과 입대위 동참 사례</li> <li>· 코로나 19 대응 등 전염병 예방 관련 타 단지과 차별된 사례</li> </ul> <p>코로나 19 상황에 비대면을 통한 공동체 활성화 및 관리운영 사례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 줌(Zoom) 등 화상프로그램 또는 공동체 앱(App) 등을 통한 비대면 회의, 온라인 강좌, 문화행사, 취미 활동, 아파트 소식 공유 및 아파트 관리 민원 접수해결 SNS 통한 입주민투표선거 종이 관리비고지서의 전산화 등 실시 사례</li> <li>- 비대면 나눔 활동(공유냉장고, 물품 기증), 위기극복 공동체 활동(코로나 대응 마스크, 손소독제 등 위생용품 제작 키트 제공 및 교육, 제작물품 나눔 및 기증 등 사례)</li> </ul> <p>공동주택 단지내 부대시설명 우리말 사용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Information(→안내소), Management Office(→관리사무소), 맘스 스테이션(→주부 휴게실), Senior Lounge(→노인정, 경로당)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 아파트단지내 교통안전사고 예방 우수사례 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 단지내 어린이·노약자 등 취약계층의 교통안전사고 예방 사례에 적극 노력한 사례하여 사고감소에 노력한 점</li> <li>* 교육(반상회보 등).홍보(현수막, 리플릿 등), 교통안전시설물(표지판, 반사경, 노면표시, 장애물제거 등) 설치 등</li> </ul> </li> </ul> <p>· 「중대재해처벌법」 시행 체제 구축</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위험도가 높은 용역 발주 등에 대해 안전 및 보건 확보 시책</li> </ul> <p>※ 현장평가 시 우수사례 관련 입주자대표회의 면담 및 현장 확인</p> | 5  |

## □ 유의사항 및 작성방법

- 시·군에서는 각 평가항목에 대하여 반드시 증빙서류를 통해 허위 여부를 확인한 후 제출
- 신청서식 중 증빙자료는 사진 또는 관련서류를 첨부(그림 파일) 후 내용 설명
  - ☞ 그림파일은 당해 단지의 평가 해당 기간에 한함
- 증빙서류는 사실 확인에 지장이 없는 범위 내 최대한 간략하게 제출  
(한 페이지에 4쪽 배치 권장)
  - ☞ 각종 장부도 제목 면과 그 외 1면 정도만 복사
  - ☞ 자료의 양이 많다고 좋은 평가점수를 받는 것이 아님을 신청단지에 고지, 알차게 구성하되 자료 제출은 최소화
- 개인정보(성명, 주민번호, 주소, 전화번호 등) 또는 공개되어서는 아니되는 사항은 제외하거나 가리고 복사
  - ☞ 종전 신청서의 경우 신원보증보험증권, 동별 대표자 후보자 등록 신청서, 후보자 등록 공고, 동별 대표자 당선증, 범죄경력조회서, 수료증, 계약서, 회의 의사록 등에 다수의 개인정보가 포함되어 있었음
- 최우수관리단지 및 우수관리단지에 대한 포상 및 현 지원사항을 사전에 신청단지에 정확하게 고지 필요
  - ☞ 수상단지에서 계획에 없는 지원을 요청하는 사례가 없도록 할 것
- \* 포상 계획(국토교통부)
  - 최·우수관리단지 : 당해 공동주택에 장관 표창, 증서, 동판(스테인레스) 수여
- 우수사례와 평가항목(일반관리, 시설안전, 공동체 활성화, 재활용분야) 사례가 중복되게 제출할 경우 중복사례에 대하여는 1개 분야(높은 분야)만 인정되므로 주의 필요