

주상복합건물의 유지관리 제도 개선방안

A Study on the Maintenance System Improvement for Commercial Residential Buildings

김 승 진* 백 광 섭** 여 종 석***
 Kim, Seung-Jin Baeck, Kwang-Sub Yeo, Jong-Seok

Abstract

Unpreparedness of the maintenance regulations is regarded as the main reason for the short life span of the multi-owned commercial residential buildings. This study suggests that the followings should be prepared for the effective maintenance and life prolongation of the multi-owned commercial residential buildings : 1) Standard maintenance regulations for those buildings should be set up, 2) Building maintenance works should be performed by the specialists, like licensed building manager, mechanical and electrical engineers, etc., 3) Long-range repair expenses should be laid by on the monthly base according to the long-range repair plan, 4) Regulations concerning the defect repair should be provided properly.

키워드 : 유지관리, 주상복합건물, 제도개선

Keywords : Maintenance, Commercial residential building, System Improvement

1. 서 론

1.1 연구의 배경

최근 수도권 신도시 및 도심지 등의 주택용지 부족에 따른 대안으로, 도심지 토지의 효율적 이용을 위해 저층부에는 상업시설을, 고층부에는 주거시설을 복합적으로 건설하는 주상복합건물의 건설이 급격히 증가하고 있다. 주상복합건물은 같은 부지내에 주거공간과 생활편의시설을 함께 건설하므로써 토지이용의 극대화를 가져왔지만, 준공 후 유지관리단계에서는 상가시설과 주거시설이 혼재되어 있어 관리비용의 분담, 상가와 주거시설의 관리주체 상이, 관리범위 한계 등 이해 당사자간의 갈등으로 유지관리상에 많은 문제점을 내포하고 있다. 더욱이 현행 주상복합건물의 관리를 규정하고 있는 “집합건물의 소유 및 관리에 관한법률(이하 ‘집소법’이라 한다)”은 주로 지분소유에 관한 규정 위주로 되어, 실질적으로 유지관리에 필요한 표준관리규약, 관리비 납부, 안전점검의 실시, 장기수선충당금 적립 등의 관련규정이 없어 효율적인 유지관리가 이뤄지지 못하고 있는 실정이다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 조사대상 범위를 수도권 소재의 주상복합건

물 중 주거용으로 사용하는 부분으로 한정하였으며, 현재 사용중인 주상복합건물의 유지관리의 현황에 대해 실태조사를 시행하고, 이를 바탕으로 제도상의 미비점을 도출하여 그 개선방안을 제시한다.

2. 주상복합건물의 유지관리 제도 및 현황

2.1 현행 유지관리 관련제도

공동주택은 ‘주택법’에 의해, 주상복합건물은 ‘집소법’에 따라 유지관리토록 법적 기준이 제정되어 있으며, 유지관리에 관한 제도의 현황은 다음과 같다.

1) 공동주택

(1) 의무적 유지관리

① 대상

- 300세대 이상의 공동주택,
- 150세대 이상의 승강기가 설치된 공동주택,
- 150세대 이상의 중앙 집중난방방식(지역난방방식포함)의 공동주택

② 관리자 : 주택관리사를 의무적으로 배치

③ 사업주체가 1년은 의무적으로 관리하고, 아파트입주자 대표회의가 구성되면 업무를 인수인계한다.

(2) 임의적 유지관리

① 대상 : 의무적 유지관리대상 이외의 공동주택

② 관리자 : 주택관리사 또는 주택관리사보를 의무적으로 배치할 의무가 없다.

* 한국시설안전기술공단 부장, 공학박사, 정회원

** 한국시설안전기술공단 과장, 공학석사, 정회원

*** 한국시설안전기술공단 연구원, 공학석사, 정회원

이 연구는 건설교통부에서 2004년도 건설기술기반구축사업(04기반구축A15) 연구비 지원에 의한 결과의 일부임.

③ 자체적으로 관리조직을 구성하거나, 관리조직 없이 입주민들 스스로 관리해나가고 있다.

표 1. 관리방법에 따른 공동주택 관계법령 적용 내용

구분	의무관리 대상	입의관리 대상
입주자대표회의의 구성의무	○	○
공동생활을 위한 행위제한	○	○
입주자 또는 사용자의 의무 등	○	○
사업주체의 하자보수의무 등	○	○
용도 및 구조변경의 행위허가	○	○
관리주체의 관리업무내용	○	×
안전관리 및 안전점검	○	×
공동주택 관리규약 제정	○	×
주택관리사(보)의 책임관리 여부	○	×
자치관리의 경우 기술인력 및 장비보유유무	○	×
회계감사대상	○	×
사업주체의 잠정관리	○	×
안전관리계획의 수립	○	×
장기수선계획 및 특별수선충당금 적립	○	×

주) ○ : 적용대상, × : 비대상

2) 주상복합건물

주상복합건물, 상가, 오피스텔, 근린생활시설 등 집합건축물은 '집소법'의 적용대상으로 이 법률의 주된 내용은 집합건물의 구분소유, 전용부분과 공용부분의 지분, 대지사용권 등 주로 소유에 대한 내용에 국한되어 있어, 유지관리에 대한 세부적인 규정은 없는 실정이다.

공동주택의 경우는 '주택법'에 의거 공동주택의 관리에 관하여 관리주체, 관리규약, 안전점검, 하자보수, 장기수선계획, 관리비 청구 등 유지관리에 필요한 사항을 구체적으로 규정하고 있는 등 유지관리의 법적근거가 마련되어 있으나, 주상복합건물은 '주택법'상의 "공동주택 관리"와 같은 유지관리를 위한 (관리주체 명문화, 표준관리규약 마련, 안전점검, 장기수선계획 수립 및 시행, 장기수선충당금의 적립 등) 구체적인 사항이 없어 이를 명시하는 제도적인 보완이 시급한 실정이다.

2.2 공동주택과 주상복합건물의 관리방식 비교

공동주택과 주상복합건물의 관리방식은 <표 2>에서 보는 바와 같이 적용 법률, 사후관리, 부대시설의 설치 등 실제적으로 많은 부분에서 차이가 있음을 알 수 있다.

유지관리에 관한 규정으로는 공동주택은 '주택법'의 적용을 받고 있으나, 주상복합건물은 '집소법'의 적용을 받는다. 주택관리사의 의무배치에 대해서도 공동주택은 일정자격을 규정하고 있지만, 주상복합건물은 '집소법'에 의한 관리인만 선임하도록 되어있다. 관리규약도 공동주택은 '주택법'에 의한 시도의 관리규약 준칙에 의해 제정되어 있지만, 주상복합건물은 '집소법'에 의거 관리규약의 제정 의무만 있고 그에 관한 내용은 규정하고 있지 않다. 공동주택은 장기수선계획에

의한 장기수선충당금의 적립을 의무로 하고 있지만 주상복합건물은 규정이 없으며, 하자보수, 분쟁조정, 부대 및 복리시설에 대한 규정이 미비한 실정이다.

표 2. 공동주택과 주상복합건물의 관리 규정

구분	공동주택	주상복합건물
관련법	주택법, 동시행령, 동시행규칙	집소법
주택관리사 등 배치의무	배치의무 있음 500세대이상-주택관리사 500세대미만-주택관리사 또는 주택관리사보	집소법에 의거 관리인 선임
입주자대표회의 구성	동별 세대수에 비례해 동대표 선출	집소법에 의한 관리단 구성
관리규약 제정	시·도의 관리규약 준칙에 의해 제정	집소법에 의거 작성
안전관리	주택법·시특법 적용 (16층이상)	16층 이상 시특법 적용
장기수선 계획 및 장기수선충당금	공동주택중, 300세대 이상, 승강기 설치, 중앙집중식 난방방식 사용	규정 없음
하자보수 보증금	하자보수보증금 예치 의무	건설산업기본법 적용, 민법 적용
분쟁조정	지자체에서 공동주택 분쟁 조정위원회 구성할 수 있음	민사해결
부대·복리시설	관리사무소, 어린이놀이터, 경로당, 주민공동시설, 보육시설, 문고	설치의무 없음

3. 유지관리제도의 실태 및 문제점

3.1 유지관리 실태조사 분석

1) 조사대상 및 범위

주상복합건물은 11개소로 조사기간은 2004년 09월부터 2005년 2월까지 수행하였다. 대상물의 준공연도별로는 2년 미만이 4개소, 2년에서 5년 미만이 3개소, 5년에서 10년 미만이 2개소, 10년 이상이 2개소를 대상으로 하였다.

2) 조사지역

서울특별시 강남구, 송파구, 광진구, 경기도 고양구, 성남구, 인천광역시 등 수도권에 위치한 주상복합건물에 대해서 실태조사를 실시하였다.

3.2 실태조사 결과

1) 관리규약의 활용실태

관리규약은 대부분의 주상복합건물이 공동주택 표준관리규약을 수정하여 사용하고 있었으며, 독자적인 관리규약을 제정한 곳이 1개소, 1개소는 관리규약 자체가 없었다. 주거부분의 경우는 공동주택 표준관리규약을 사용해도 문제가 없지만 상가부분의 경우는 표준으로 정해져 있지 않아 분쟁 소지를 항상 내포하고 있다고 할 수 있다.

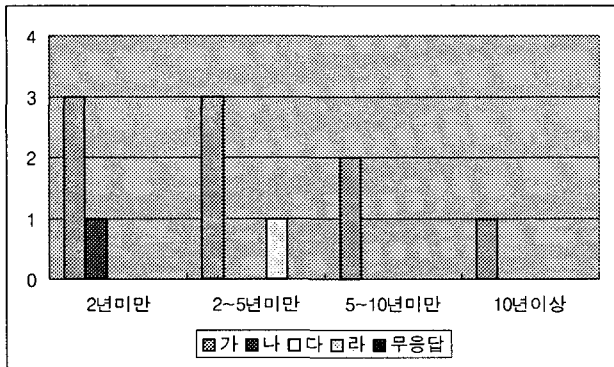


그림 1. 관리규약의 제정여부

- ㉔ 공동주택 표준 관리규약을 수정하여 사용하고 있다.(82%)
- ㉕ 독자적인 관리규약을 제정하여 사용하고 있다.(9%)
- ㉖ 관리규약이 없다.(0%)
- ㉗ 기타 (9%)

2) 관리사무소의 운영실태

주상복합건물의 경우 상당수가 관리사무소를 아파트부분, 상가부분으로 분리 운영하고 있으며, 관리상 문제발생시 가능한한 대화로 해결을 하고 있지만 분쟁을 법적으로 해결할 수밖에 없는 경우도 발생하고 있다.

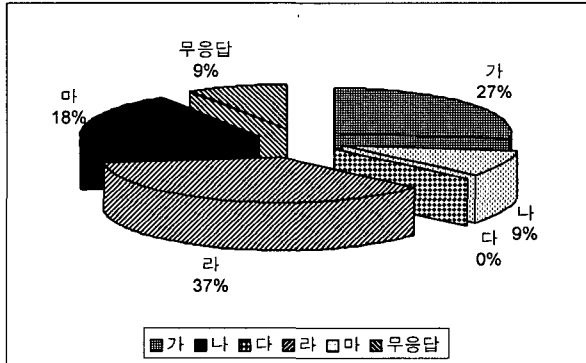


그림 2. 관리사무소간의 분쟁 시 해결방법

- ㉔ 아파트 대표자회 대표와 상가대표회 대표간의 대화로 해결한다.(27%)
- ㉕ 아파트 관리규약에 따라 처리한다.(9%)
- ㉖ 상가 관리규약에 따라 처리한다.(0%)
- ㉗ 관련법에 따라 처리한다.(37%)
- ㉘ 기타 (18%)

3) 장기수선충당금의 적립여부 및 납부대상자

주상복합건물의 유지관리사항을 규정하고 있는 '집소법' 상에는 장기수선충당금에 대한 법률적 규정이 없어 건축물의 수명을 단축시키고 안전사고의 발생빈도를 높일 가능성이 있다. 수선유지비와 장기수선충당금을 적립하고 있는 곳이 60% 이고, 수선유지비만 부과하고 있는 곳은 27%. 둘다 없는 곳도 9%나 된다.

수선유지비, 장기수선충당금의 납부대상자는 소유자가 수

선유지비만 내는 경우가 가장 많았으며, 세입자는 수선유지비, 소유자는 장기수선충당금을 내는 경우가 그 다음이었고, 소유자가 두가지 모두를 내는 경우도 8%를 차지한다.

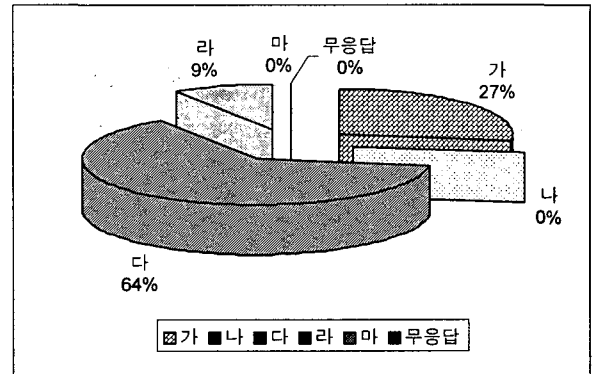


그림 3. 관리규약 중 수선유지비 규정 여부

- ㉔ 수선유지비 규정만 있다.(27%)
- ㉕ 장기수선충당금 규정만 있다.(0%)
- ㉖ 수선유지비, 장기수선충당금 모두 있다.(64%)
- ㉗ 둘다 없다.(9%)
- ㉘ 기타 ()

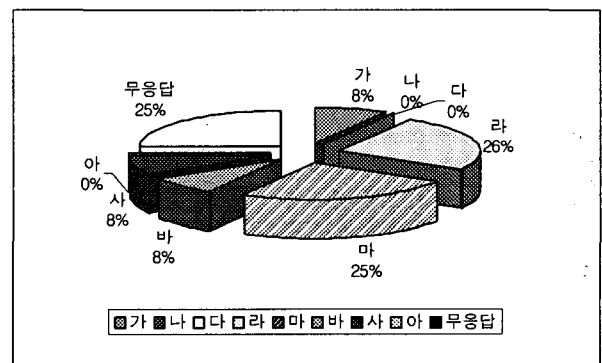


그림 4. 수선유지비의 납부대상자

- ㉔ 세입자가 수선유지비만 낸다.(8%)
- ㉕ 세입자가 장기수선충당금만 낸다.(0%)
- ㉖ 세입자가 두가지 모두 낸다.(0%)
- ㉗ 세입자는 수선유지비, 소유자는 장기수선충당금을 낸다.(26%)
- ㉘ 소유자가 수선유지비만 낸다.(25%)
- ㉙ 소유자가 장기수선충당금만 낸다.(8%)
- ㉚ 소유자가 두가지 모두 낸다.(8%)
- ㉛ 기타 (0%)

4) 전문 인력, 전문지식 충원 및 교육 관련

관리단, 입주자들의 인식부족으로 필요한 인력의 충원이 되지않은 경우가 46%. 관리 인력이 절대 부족한 경우가 18%로 나타났다. 전문지식의 부족으로 나타난 애로 사항으로는 신기술등의 관련 자료의 취득이 가장 어려운 사항이 40%, 문제발생시 해결 창구를 모르는 경우가 30%로 나타났다.

▶ 전문 인력 부족으로 인한 애로사항

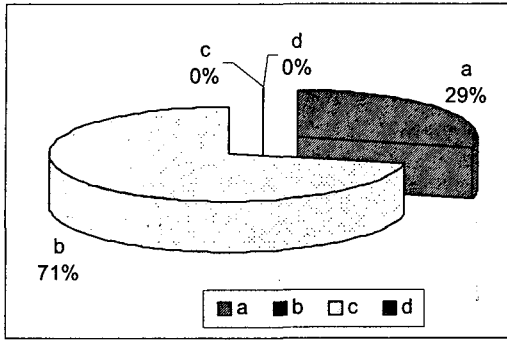


그림 5. 전문 인력의 부족

- ㉓ 관리인력의 최소 절대 인원이 부족한 경우(법적으로 규정할 필요 있음)(29%)
- ㉔ 관리단, 입주자 등의 인식부족으로 인력의 충원이 어려운 경우(71%)
- ㉕ 전문인력의 취업 기피(0%)
- ㉖ 기타 (0%)

▶ 전문 지식 부족으로 인한 애로사항

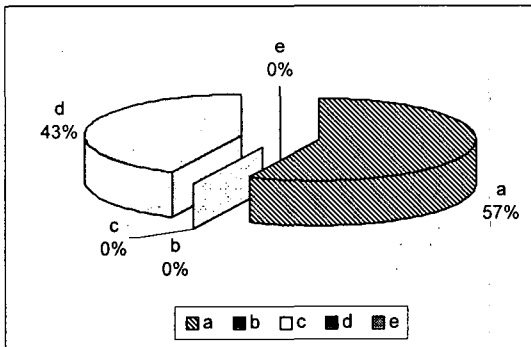


그림 6. 전문지식의 부족

- ㉓ 신기술 등 관련 자료의 취득이 어려운 경우(57%)
- ㉔ 관련업체, 단체의 의문점 해소가 필요한 경우(0%)
- ㉕ 정부부처(건교부 등) 질의 시 답변이 불성실한 경우(0%)
- ㉖ 문제발생시 애로사항의 해결방법, 장구를 모르는(없는) 경우(43%)
- ㉗ 기타 (0%)

5) 입주자로부터 받는 유지관리 관련 불편사항

관리사무소에서 입주자로부터 받는 불편사항은 소음상태 및 차음상태가 가장 많은 11%였으며, 방법, 설비/장비의 품질이 9%로 나타났다. 단열성능, 보수교체의 용이성, 환기 및 통풍성능, 급배수 설비의 적절성, 건축 재료의 품질에 대한 내용이 7%로 나타났다.

㉓ 화재예방 ㉔청소의 용이성 ㉕단열성능 ㉖구조부위 보수보강 가능성 ㉗대상부위 접근의 용이성 ㉘채광 및 조명성능 ㉙방범성능 ㉚보수교체의 용이성 ㉛소음상태 및 차음성능 ㉜배치변경의 용이성 ㉝환기 및 통풍성능 ㉞급배수 설비의 적절성 ㉟건축재료의 품질 ㊱실내공기의 질(IAQ) ㊲쓰레기 처

리의 적정성 ㉒설비/장비의 품질 ㉓온·습도 조건 ㉔전기·정보통신설비의 적정성 ㉕기타

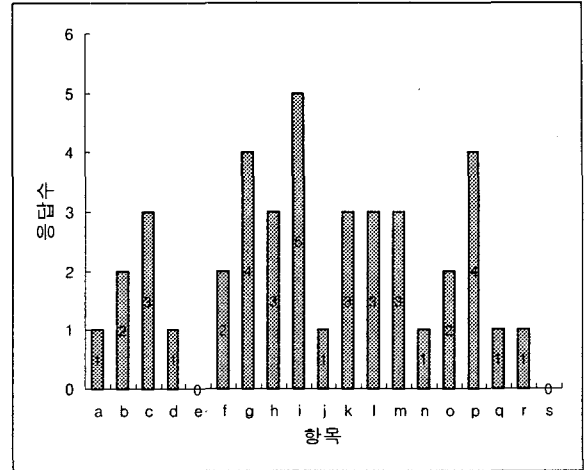


그림 7. 유지관련 주민불편사항

4. 주상복합건물의 유지관리 제도 문제점 및 개선방안

4.1 주상복합건물의 표준관리규약의 제정 필요

1) 문제점

대부분의 주상복합건물의 관리규약은 일반아파트 공동주택 표준관리규약을 수정하여 사용하고 있는 실정이며, 주거부분에만 집중되어 있는 표준관리규약을 상가부분의 해당하는 내용을 주상복합건물 임의대로 제정하여 사용 중이다. 장기수선충당금의 적립의 경우에는 법적 뒷받침이 없는 상황에서 규약을 제정하고 있다.

관리자의 측면에서 제정된 관리규약 사례를 보면, 장기수선충당금 적립의 경우 납부자를 소유자가 아닌 입주자로 표현하거나 아예 없거나 모호한 표현으로 소유자와 세입자간의 분쟁의 소지가 있음에도 관리인은 이를 방치하고 있는 실정이다.

2) 개선방안

각 주상복합건물별로 임의로 제정하여 사용중인 관리규약을 공동주택의 경우와 같이 표준관리규약으로 제정할 필요가 있다. 입주자 또는 관리자 편의상 원칙없이 수행되어오던 관리방식을 합리적으로 유지관리 될 수 있도록 표준관리규약을 제정할 필요가 있다.

장기수선충당금은 소유자가 납부하며, 세입자가 납부하는 경우는 전출시 정산을 받도록 명시해야한다.

- 장기수선계획의 수립과 장기수선충당금의 적립 의무화해야 한다.
- 주거부분, 상가부분의 입주자 통합의사결정체계를 구축한다.

4.2 관리인의 자격 요건 강화

1) 문제점

'집소법' 제24조에는 관리인의 선임하여야 한다는 규정만 있고, 관리인의 자격에 대한 기준이 없어 유지 관리의 전문분야 지식이 없이 유지관리 업무에 임하여 관리가 제대로 이루어지지 못하고 있는 경우도 있다.

2) 개선방안

주상복합건물도 '주택법' 제55조와 같은 주택관리사 또는 주택관리사 자격에 준하는 자로 자격기준을 규정해야 한다.

4.3 일정규모이하는 지역관리 체제 도입 필요

1) 문제점

일정규모 (예를 들어, 총 연면적 5,000m² 미만) 이하의 주상복합건물의 경우는 관리비용 부담으로 관리사무소장이 전 기나 기계실의 업무를 겸임한다거나, 각 분야별 전문가를 채용하지 못하는 경우가 있어 건축물의 유지관리가 제대로 이루어지지 못하는 실정이다.

2) 개선방안

이러한 경우에는 유지관리 전문업체에 위탁관리를 하도록 규정해야 한다. 자체적으로 인력을 충원해서 관리하는 것보다 인건비, 관리비가 저렴하고, 분야별 전문가의 관리가 가능하여 건축물의 장수명화를 도모할 수 있게 하기 위함이다.

지역관리 방식인 경우에도 '주택법'의 공동주택관리 자격에 준하는 자격 기준을 두어야 하며, 분야별 전문가가 망라되어 유지관리 업무를 담당해야 한다.

지역관리 체제에서 한사람의 관리사무소장이 관리할 수 있는 적정규모에 대해서는 추후 연구가 필요하다. 예를 들어, 거리로는 반경 1km 이내, 총 연면적 15,000m² 이하, 세대수로는 5천세대 미만 등으로 제한하여 합리적·경제적 관리가 될 수 있도록 하여야 한다.

4.4 관리의 전문화, 관리직원의 지속적인 교육 훈련

1) 문제점

관리직원의 소극적인 업무와 업무에 대한 이해도 및 만족도가 상당히 떨어지고 있으며, 평균 일년간의 이직률이 30%를 상회할 정도로 이직률이 높다. 이런 원인으로는 위탁관리업체간의 과당경쟁, 무원칙한 인원설정을 들 수 있다. 이에 대해 관리직원들은 적은 급여와 고용 불안을 호소하며 충분한 대민서비스가 이루어지지 못하고 있다.¹⁾

관리직원들에 대해 전문 자격증을 필요로 하는 업무 이외의 업무, 전산 관리 시스템의 사용방법 등 전문 업무뿐만 아니라 입주자에 대한 친절서비스에 대한 교육의 기회를 넓혀 줄 필요가 있다.

2) 개선방안

최근 주상복합건물의 초고층화, 첨단화에 따라 관리방식이

지금까지와 같은 무계획적인 방식으로는 유지관리 업무를 수행할 수 없다.

주상복합건물이 보통 30층~50층 내외의 초고층화 추세를 보이고 있으며, 내부에는 첨단장비설비 시스템의 자동화로 관리사무소 직원의 전문가화의 비중이 상당히 커졌다고 볼 수 있다. 최근 몇 군데의 주상복합건물에서 사용하는 있는 유지관리 시스템도 자동화·전산화·첨단화가 주류를 이루면서 검침 및 점검 등의 데이터가 메인 DB에 자동으로 저장되어 관리비 등 고지서를 이메일 또는 주상복합 커뮤니티를 이용하여 조회 및 요금 납부도 가능한 시스템을 도입하는 추세이다.

이러한 시스템의 운영 및 관리를 위해서는 최소한 관리사무소장의 자격 제한을 두어야 하며, 유지관리의 효율성을 높일 수 있도록 관리직원들에 대한 전문 자격증을 필요로 하는 업무를 제외한 전산 관리 시스템의 사용방법 등 전문 업무뿐만 아니라 입주자에 대한 친절서비스에 대한 교육의 기회를 부여하여 직무에 대한 만족도를 높이고, 유지관리의 전문화로 유도해야 하며 유지관리 업무에 대해 자부심을 가질 수 있도록 해야 한다.

관리 인력의 유지관리전문교육기관을 설립하는 것도 고려해 볼만하다.

4.5 장기수선계획 수립, 장기수선충당금 적립 의무화

1) 문제점

주상복합건물을 포함한 집합건축물은 장기수선계획 및 장기수선충당금의 적립에 대한 법률적 규정이 없어서 관리인과 입주자 사이에서 분쟁의 소지가 있다. '집소법'에는 장기수선계획 및 장기수선충당금의 규정이 없으나 대부분의 주상복합건물은 임의로 제정된 관리규약에 의해 부과하고 있는 실정이다. 이는 법률적 근거가 없어서 언제든지 분쟁의 소지가 있다고 할 수 있다. 또한 관리규약에 의해 부과하고는 있지만 합리적인 금액이 아닌 형식적인 부과를 하고 있는 실정이다.

2) 개선방안

관리규약에 현재 소유자는 비용부담을 적게 하고, 차후에 수선수기의 소유자가 많은 부담을 지게 제정되어 있는데, 이를 합리적인 계획 및 금액산정을 통제할 수 있는 규정을 제정할 필요가 있다.

주상복합건물의 주거부분뿐만 아니라 상가부분에도 점포의 규모에 해당하는 장기수선충당금의 적립을 의무화할 수 있도록 제도적인 뒷받침이 있어야 하겠다.

4.6 하자보수 관련 규정 개정

1) 문제점

'주택법' 제 46조, 동법 시행령 제59조, 제60조, 제61조에 하자보수에 대한 내용 및 하자보수 보증금, 하자보수 보증금의 반환, 내력구조부의 하자보수 등에 대한 규정이 있지만, '집소법'에는 제 6조 건물의 설치·보존상의 하자의 추정에 대한 내용만 있다.

'집소법' 상 하자보수 관련 규정이 미비하여 입주 후 하

1) 김구필, 공동주택 거주자 만족도 분석을 통한 유지관리 개선방안 연구, 2002.06.

자보수가 발생해도 시공사에서는 별다른 재재규정이 없어서 하자보수를 미온적인 태도로 일관되어 결국 법적분쟁으로 이어지는 경우가 종종 발생하고 있다.

2) 개선방안

최근 대법원의 판결은 사법인 '집소법'을 우선으로 적용하여 집합건물의 하자보수 기간을 건축물 부위 구분 없이 10년으로 한다는 판결이 있었다. 하지만, 주상복합건물의 90%를 차지하는 주거부분을 본다면 집합건축물도 하자보수 기간을 '주택법'과 같이 연도별 하자보수 규정으로 개정할 필요가 있다.

'집소법'의 하자관련 조항을 주상복합건물의 경우는 '주택법' 제 46조, 동법 시행령 제59조, 제60조, 제61조에 하자보수에 대한 내용을 준용하는 것으로 하는 것이 바람직하다. 시설통사의 하자 범위는 1년에서 3년까지이며, 내력구조부의 하자보수는 기동·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다)은 10년, 보·바닥 및 지붕은 5년으로 정해져 있다. 하자보수 보증금도 '주택법' 제 61조와 같이 적용하는 것이 합리적이라 사료된다.

4.7 공동주택외 집합건물의 유지관리를 전담할 새로운 법령 제정 필요

1) 문제점

'건축법'에는 법 제26조(건축물의 유지·관리)에 기본규정만 있으며, '재난관리법'에는 재난관리에 관한 사항만을 규정하고 있으며, '시특법'에는 16층 이상, 30,000m² 이상인 건축물로 건축물의 구조부분만 해당된다.

'주택법'에는 주거용 건축물에 한정하며, 내용은 관리조직의 구성 및 유지관리 전반에 대한 내용이 다른 법규에 비해 상세히 규정되어 있다.

2) 개선방안

상기의 유지관리 관련한 법률이 '주택법'에서 정한 주거용 건축물 이외의 상업용, 업무용에도 적용할 수 있는 유지관리에 관한 새로운 법령의 제정이 필요하다. 원론적인 표현보다는 보다 상세한 규정을 둬으로써 법령에 따라 유지관리가 이루어질 수 있고, 법령의 해석에 있어서 오해가 생기지 않도록 명쾌한 기술(記述)이 필요하다.

5. 결 론

주상복합건물의 적정 성능 유지와 건축물의 장수명화를 유도하기 위해서는 제도적인 뒷받침이 우선 되어야한다. 공동주택은 '주택법'에 의해서 유지관리제도가 수행되고 있지만, 주상복합건물을 비롯한 집합건축물은 제도적인 장치가 미비하여 건축물의 수명을 단축시키는 요인이 되고 있다.

본 연구에서 주상복합건물의 실태 및 제도 개선방안에 대한 내용은 다음과 같다.

첫째, 주상복합건물 표준관리규약을 제정해야 한다. 공동주택에서 사용하고 있는 공동주택표준약관과 같이 주상복합건물의 특성을 살린 주상복합건물 표준약관을 제정 해야 한다.

둘째, 필요한 분야별 전문가에 의하여 관리업무가 이루어지도록 하여야한다. 그러기 위해서는 일정 자격을 가진 책임자 아래 필요한 자격을 가진 기술자를 배치하는 방식으로 바뀌어야 한다. 관리에 필요한 모든 인원을 채용할 수 없는 중소규모 이하의 관리는 인근 지역에 있는 일정수의 주상복합건물을 통합하여 관리할 수 있는 지역통합관리방식을 도입해야한다. 관리직원도 교육을 통해 유지관리 전문가화 시킬 수 있어야 한다.

셋째, 장기수선계획 수립에 의한 장기수선충당금의 적립을 의무화하여 합리적인 유지관리로 건축물의 장수명화를 도모하여야 한다.

넷째, 하자보수 관련규정의 개정

주상복합건물은 실제적으로 주거용으로 사용하는 부분이 많으므로 '주택법'의 하자보수에 관한 규정을 적용하여 분쟁의 소지를 최소화 해야 한다.

주상복합건물의 실태조사 결과 가장 많은 민원 발생 사항이 주거부분의 층간소음 뿐만 아니라 세대간의 소음으로 나타났다. 따라서 이에 대한 기술적·제도적인 조치가 취해질 수 있도록 추후 연구가 필요하다.

참 고 문 헌

1. 대한주택공사, 고층아파트 유지관리제도 개선방안 연구, 1996
2. 김구필, 주상복합아파트 거주자의 주거만족도에 관한 연구, 단국대학교 석사학위논문, 2002
3. 대한주택공사, 공동주택 관리제도 종합개선방안, 2002
4. 한국시설안전기술공단, 공동주택의 장수명화를 위한 유지관리 시스템 개발, 건설교통부, 2004
5. 김태희외 2인, 공동주택의 유지관리 성능평가를 위한 업무분석, 대한건설관리학회 논문집, 2004
6. 유지관리 연구회, 공동주택 안전 및 유지관리 제도개선 세미나, 건설교통부 건축안전기획단, 2004
7. 배정익외 2인, 초고층 주상복합 아파트 거주 후 평가에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2004
8. 유영동외 2인, 초고층 주상복합 건축물에 적용된 세대간 전식벽체의 차음성능 평가, 대한건축학회 학술발표논문집, 2004
9. 건축법령, 주택법령, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 시설물의 안전관리에 관한 특별법