



아파트 좋은 문화정착을 위한 프로그램 발굴 및 연구

최길수 대전발전연구원 책임연구위원

곽현근 대전대학교 교수

방정희 대전발전연구원 위촉연구위원

목 차

I. 서론	1
II. ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 이론적 배경	4
III. 아파트 공동체 활성화 과제	26
IV. ‘아파트 좋은 문화 정착’을 위한 프로그램 설계	49
V. 결론	75

I. 서론

1. 연구의 목적

우리사회에서 아파트 양식의 주거형태는 대도시는 물론이고 중소도시, 심지어는 면 소재지까지 확대되면서 가장 보편적 주거환경이 되고 있다. 2010년 인구주택총조사 결과에 따르면, 우리나라 전체 아파트 수는 2005년 662만7000호에서 2010년 11월 현재 23.5%증가한 818만5000호로 전국의 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율이 59.0%인 것으로 나타났다. 아파트 비중의 변화추세를 보더라도 1980~2000년에 5년 단위로 각각 7.0%, 13.5%, 22.7%, 37.5%, 47.7%로 증가한 데 이어 2005년 53.0%로 50%선을 넘어섰고, 2010년에는 59.0%까지 증가하여 30년 사이에 8배가 넘는 상승세를 보여주고 있다(통계청, 2011).

오늘날 대표적 주거양식으로 자리 잡게 된 아파트가 주택부족난을 해소하고, 많은 사람들에게 물리적으로 편리하고 쾌적한 주거공간을 제공하고 있다는 점은 부인할 수 없는 사실이다. 하지만 개별 주거공간이나 담장으로 둘러싸인 아파트단지 옥외공간의 폐쇄적 구조는 해당 아파트주민들 사이의 관계뿐만 아니라 단지내부와 외부 간 교류의 단절을 초래해왔다는 비판을 받아왔다. 특히 산업화와 도시화로 인해 익명성과 개인주의화가 증대되면서 원자화되고 소외된 도시민이 양산되어가는 가운데 물리적 폐쇄성과 단절성을 특징으로 하는 우리사회의 아파트 중심 주거문화가 지역공동체의 와해를 가속화했다는 평가가 지배적이다.

이런 가운데 최근 자신이 살고 있는 주거지를 중심으로 한 지역공동체 회복 운동이 전 세계적으로 주목받고 있다. 정부중심의 일방적 사회문제해결의 패러다임을 벗어나 시민사회 참여를 통한 문제해결이 강조되면서 시민사회의 중요한 영역인 지역사회의 중요성이 다시 부각되고 있는 것이다. 이러한 움직임은 단순히 현대인의 소외감 치유를 위한 처방적 성격을 넘어서서 특정 지역 주민들의 집합적 역량과 참여를 현대 사회문제 해결을 위한 중요한 사회적 자원으로 간주하는 것과 맞물린다. 즉, 주민들 사이의 상호작용을 통해 형성된 좋은 관계가 단순히 도시민의 외로움을 완화하는 정도를 넘어서서 해당 지역의 공공선 달성을 위한 소중한 자원이 될 수 있다는 것이다. ‘사회적 자본’(social capital)이라고 불리는 이러한 자원이 바로 동네, 지역, 도시, 국가의 경쟁력이 된다는 사실이 전 세계적으로 우수한 경험적 연구들을 통해 속속들이 밝혀지고 있다.

우리사회에서도 다양한 지역에서 주민들이 자발적으로 내생적 지역공동체를 형성한 성공사례를 찾아볼 수 있고, ‘살기좋은 마을만들기’ 사업과 같이 정부 지원을 통

해 삭막한 동네를 따뜻한 인간관계가 살아있는 공간으로 만들어나가는 시도가 점차적으로 확산되고 있다. 서울시가 열성을 가지고 추진하고 있는 ‘마을공동체 만들기’ 사업이 대표적이다. 비슷한 맥락에서 2011년 대전광역시에서도 아파트 주민간 서로 소통하고 화합하는 지역공동체 문화 조성을 목표로 ‘아파트 좋은 문화 정착’을 위한 시범사업을 실시하고, 2012년부터 본격적으로 사업공모를 통해 성공사례를 발굴하고 이웃간 소통하는 열린 아파트 문화 정착을 위한 다각적 노력을 기울이고 있다. 특히 대전시 시민협력과가 주관하고 있는 ‘아파트 좋은 문화 정착’사업의 결과를 국토해양부가 2010년 제정한 공동주택 「우수관리단지인증제」에 반영하게 함으로써 사업이 더욱 탄력을 받을 것으로 기대되고 있다.

한 도시의 소프트한 사회적 인프라 즉 사회적 자본이 도시경쟁력으로 인식되고 있는 현실 속에서 도시내 주거공간을 단위로 지역주민들 사이에 좋은 사회적 관계 형성을 통해 사회적 자본을 축적해나가는 노력은 선진도시로의 도약을 위한 중요한 전략으로 간주된다. 2010년 인구주택총조사 결과에 따르면, <표 1>에 나타난 것과 같이 대전광역시는 2010년 11월 현재 전체 주택 중 아파트가 차지하는 비율이 70.3%로 16개 광역시·도 중 광주의 76.5%에 이어 두 번째로 비중이 높은 것으로 나타났다(통계청, 2011).

<표 1> 시·도별 주택 유형(2010) (단위 : 천 호, %)

구 분	주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
전 국	14,677 (100.0)	4,089 (27.9)	8,576 (58.4)	536 (3.7)	1,314 (9.0)	161 (1.1)
서 울	2,525 (100.0)	406 (16.1)	1,486 (58.8)	146 (5.8)	463 (18.4)	24 (1.0)
부 산	1,031 (100.0)	245 (23.7)	641 (62.1)	36 (3.5)	97 (9.4)	12 (1.2)
대 구	692 (100.0)	166 (24.0)	465 (67.2)	5 (0.7)	47 (6.8)	8 (1.2)
인 천	823 (100.0)	108 (13.2)	484 (58.8)	25 (3.0)	198 (24.1)	8 (0.9)
광 주	444 (100.0)	93 (21.0)	340 (76.5)	4 (0.9)	3 (0.7)	4 (0.9)
대 전	422 (100.0)	82 (19.4)	296 (70.3)	11 (2.6)	29 (6.8)	4 (1.0)
울 산	311 (100.0)	63 (20.3)	218 (70.2)	7 (2.2)	18 (5.7)	5 (1.7)
경 기	3,217 (100.0)	507 (15.8)	2,184 (67.9)	151 (4.7)	349 (10.8)	27 (0.8)
강 원	536 (100.0)	229 (42.7)	271 (50.5)	23 (4.4)	5 (0.9)	9 (1.6)
충 북	510 (100.0)	206 (40.3)	273 (53.4)	19 (3.7)	6 (1.2)	6 (1.2)
충 남	716 (100.0)	325 (45.3)	341 (47.7)	23 (3.3)	18 (2.5)	9 (1.2)
전 북	633 (100.0)	290 (45.7)	320 (50.6)	14 (2.2)	3 (0.4)	6 (1.0)
전 남	691 (100.0)	409 (59.2)	254 (36.8)	13 (1.8)	6 (0.8)	9 (1.3)
경 북	933 (100.0)	467 (50.0)	398 (42.6)	23 (2.5)	31 (3.3)	14 (1.6)
경 남	1,034 (100.0)	415 (40.1)	559 (54.1)	25 (2.4)	23 (2.3)	12 (1.2)
체 주	159 (100.0)	80 (50.2)	46 (29.1)	11 (7.0)	19 (11.8)	3 (1.9)

자료: 통계청(2011: 45)

앞서 논의한 것처럼 아파트의 물리적 폐쇄성과 단절성이 이웃과의 관계형성에 장애요인이 된다면, 그만큼 대전시의 주거공간에 기초한 사회적 자본 형성은 불리한 여건에 놓여있다고 할 수 있다. 이러한 맥락에서 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업은 대전시의 촉진자·촉매자 역할을 통해 대전시가 처한 물리적 조건의 불리함을 극복하고, 좀 더 의식적으로 좋은 관계에 기초한 사회적 인프라를 구축하는 실험의 성격을 띤다.

본 연구는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업이 소기의 성과를 거두기 위해서는 좀 더

체계적인 규범적·처방적·실증적 기반 위에서 추진되어야 한다는 문제의식 속에서 준비된 것이다. 이러한 맥락에서 본 연구는 첫째, ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업이 가지는 규범적 의의를 정리하고, 둘째, 동네단위의 지역사회 형성이라는 관점에서 사업의 성격을 이론적 기반과 연계하며, 셋째, 아파트 지역의 특성을 제시하고, 넷째, 기존의 아파트공동체 만들기의 성공사례를 소개하면서, 다섯째, 앞으로 아파트의 좋은 문화 정착을 위한 프로그램 설계방향을 제시해보는데 목적을 둔다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 이론과 가설에 기초한 경험적 검증과 같은 실증연구와는 달리 기본적으로 규범적·처방적 성격을 가진다. 본 연구는 우선 현재 진행되는 행위와 실천이 해결하고자 하는 문제의 의미와 가치를 진단하고 정부개입의 당위성을 부여한다는 면에서 다분히 규범적 성격을 띤다. 구체적으로 본 연구는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업이 현대 도시문제와 관련하여 어떤 의미와 가치를 갖는 실험인가를 현대 행정의 주요개념 및 사회현상들과 연계하여 해석해봄으로써 사업의 규범적 정당성을 찾아보는데 초점을 두게 될 것이다. 또한 본 연구는 ‘아파트 좋은 문화 정착 사업’을 성공적으로 추진하기 위하여 프로그램 설계 시 고려해야할 실천방향을 다루고 있다는 점에서 다분히 처방적인 성격을 가진다. 마지막으로 기존문헌에서 제시된 아파트 공동체 운동의 성공사례를 일부 소개함으로써 실증적인 부분을 보완하고 있다.

본 연구는 학술논문, 단행본, 연구소 및 정부간행물 등의 다양한 기존문헌을 연구 목적에 맞게 활용한 문헌연구의 성격을 띤다.

II. ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 이론적 배경

1. ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 규범적 의의

1) 현대사회 거버넌스 파트너로서의 지역사회 형성

‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 명칭에서 ‘좋은 문화’란 무엇을 의미하는가? 문화가 사회구성원들이 공유하는 행동양식이나 태도를 의미한다면, 사업의 의미는 아파트 주민들로 하여금 사회적으로 바람직한 행동양식 또는 태도를 형성하고 공유하도

록 유도하는 것을 의미한다. 이 때 ‘좋은 문화’란 비단 도시라는 이유 때문만이 아니라 아파트가 갖는 독특한 주거특성 때문에 주민들 사이에 결여될 수 있는 공동체 의식과 호혜적 태도 및 규범을 의도적으로 형성하는 것과 관련된다. 이러한 맥락에서 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업은 ‘지역사회 형성’(community building)을 위한 노력의 일환이다. 지역사회 또는 지역공동체(local community)는 ‘지리적으로 한정된 지역 안에 살면서, 상호간에 그리고 자신들이 살고 있는 장소에 대하여 사회적이고 심리적인 유대를 가지고 있는 사람들’을 의미한다(Mattessich and Monsey, 1997; 정지용·임상봉, 1999).

지역사회는 시장실패·정부실패의 성찰을 통해 도출된 거버넌스(governance)의 한 축을 구성하는 ‘시민사회’(civil society)의 대표적 영역이다. 현대사회의 거버넌스 개념은 공공문제해결을 위하여 정부, 시장뿐만 아니라 과거 우리가 크게 관심을 두지 않았던 시민사회 영역에까지 주목하고, 이들 세 부문 사이의 견제와 균형, 협력을 통한 문제해결을 강조한다. Schmitter(1997: 24)는 시민사회를 ‘공적기관(국가)과 재생산을 위한 사적단위(기업과 가족)로부터 상대적으로 자율적인, 자발적으로 조직된 중간매개집단’으로 정의한다. 이러한 시민사회의 대표영역이 바로 지역사회로서, 최근 들어 지역사회 형성과 참여를 통해 지역사회 스스로 또는 정부와 함께 ‘공적 가치’(public value) 또는 ‘공공선’(public good)을 생성하는데 초점을 둔 다양한 거버넌스 실험이 강조되고 있다.

현대 사회에서 지역사회는 자연적으로 주어지지 않는다. 지역사회 형성을 위해서는 일정한 지리적 공간에 거주하는 구성원들로 하여금 목적과 가치를 공유할 수 있는 여건을 만들고, 그러한 목적달성을 위한 사회적 역량을 함께 구축해가는 일련의 조직화된 활동을 필요로 한다. 이러한 목적과 가치는 공유된 공간에서의 물리적·사회적 환경개선, 생태보존, 기타 공공재를 생산하는 문제 등과 관련될 수 있으며, 그러한 문제를 해결하기 위한 지역의 사회적 역량은 자발적 주민조직의 구성과 참여, 이웃과의 유대형성을 위한 의식적인 노력을 통해서만 형성될 수 있다.

지역사회의 의미를 현실사회에서 구현해야 할 바람직한 가치의 관점에서 받아들였을 때, 지역사회는 우리가 지향해야 할 ‘운동’(movement)의 성격을 띠게 된다. 그러한 맥락에서 비단 우리나라뿐만 아니라 영국과 미국의 동네재생, 일본의 마치추쿠리 등 선진국에서는 ‘지역사회 형성’을 지향하는 정책들이 증가해오고 있다. 지역사회형성 사업의 공통점은 일정한 지리적 공간을 공유하는 주민들 사이의 유대와 사회적 역량을 배양함으로써 자기 지역의 공공선을 향상시키거나 유지해 나가는 과정이나 활동을 강조하는 점이다. 대전광역시와 추진하는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업은 바로 대전시가 선진도시로 도약하기 위해 자신이 사는 주거지역을 중심으로

주민들의 관계형성을 통해 주민들의 집합적 역량을 강화하기 위한 지역사회 형성 사업으로 간주할 수 있다.

2) 제3의 문제해결 방식으로서의 사회적 자본의 구축

지역사회가 갖는 주민들 사이의 유대, 지속가능성, 공동체적 성격은 그 자체로서도 의미가 있지만, 그러한 주민들의 관계자원을 지역사회 복지, 경제, 서비스전달목적에 위한 수단으로 활용할 수 있다는 면에서 지역사회는 도구(수단)적 가치를 갖게 된다. 이러한 지역의 도구적 성격을 잘 설명해주는 개념이 바로 ‘사회적 자본’(social capital)이다. 미국 하버드대 정치학자 R. Putnam이 약 20년에 걸친 이탈리아 연구를 마치고 1993년에 *Making Democracy Work*이라는 책을 통해 이탈리아 북부의 정치·경제가 남부보다 발전한 이유는 북부의 사회적 자본이 높기 때문이라는 결론을 내리게 되면서 사회적 자본 개념이 전 세계의 주목을 받기 시작하였다. 2009년 노벨 경제학상 수상자 미국 Elinor Ostrom 교수의 경우도 사회적 자본을 형성하게 되면 정부의 도움 없이도 시민사회 스스로 많은 문제를 해결할 수 있다는 가설 하에 수십 년 동안 경험적 연구를 축적한 공로를 인정받아 수상자가 된 것이다.

일반적으로 자본(capital)은 재화생산을 위해 투자하는 ‘현금’을 의미하고, 물리적 자본(physical capital)은 그러한 현금을 투자해서 생긴 건물, 기계, 시설 등을 의미하며, 인적자본(human capital)은 현금을 개인에게 투자해서 생긴 지식과 기술을 의미한다. 이러한 현금 없이도 생성될 수 있는 자본이 바로 ‘사회적 자본’으로서, 쉽게 이야기하면 사회적 자본은 사회구성원들 사이의 ‘좋은 관계’를 의미한다. 학술적으로 사회적 자본은 ‘신뢰, 규범 및 네트워크와 같이 조정된 행위를 가능하게 함으로써 사회의 효율성을 증가시킬 수 있는 사회조직의 특징들’로 정의된다(Putnam, 1993: 167).

지역주민들 사이에 조직화를 통해 네트워크가 형성되고 그러한 네트워크를 매개로 주민들 사이에 신뢰와 호혜의 규범이 존재한다면 그 지역은 높은 사회적 자본을 가지게 된다. 지역사회에서 강조하는 지역주민들 사이의 ‘사회적·심리적 유대’는 결국 도구적 관점에서 사회적 자본을 의미하는 것으로 지역사회형성은 결국 사회적 자본의 형성과 같은 의미를 갖는다.

한 사회의 어떤 영역이 되었든, 협력적이고 집합적 문제해결이 요구되는 상황에서 사회적 자본의 존재는 구성원 사이의 협력행위를 촉진시켜 문제해결에 기여할 수 있다는 면에서, 사회적 자본은 한 지역사회 발전을 도모하는 선행조건으로 인식

되고 있다. 사회적 자본에 대한 새로운 관심은 과거 지역사회문제를 해결하기 위한 수단으로서 물리적·인적 자본에 대한 투자와 개발만으로는 부족하다는 반성에 근거한다. 사회적 자본 그 자체로서도 지역사회 정치·경제 발전을 위한 중요한 자원이 될 뿐만 아니라 물리적·인적 자원이 좀 더 효과적으로 작동하고 시너지 효과를 내기 위한 전제조건으로서도 사회적 자본이 중요하다.

결국 사회적 자본을 형성한다는 것은 지역주민들을 네트워크화하고 서로간의 신뢰와 상호호혜의 규범을 형성한다는 것이다. 또 이러한 네트워크, 신뢰, 상호호혜의 규범을 공유한 지역주민들은 지금까지 시장이 실패함으로써 정부만이 해결할 수 있다고 믿었던 치안, 보건, 복지, 교육, 환경 등의 문제를 지역주민들 스스로 해결하거나, 정부가 그러한 문제들을 해결하는데 중요한 동반자의 역할을 수행할 수 있게 한다. 이러한 문제해결방식은 기존의 ‘시장’과 ‘국가’에 의한 문제해결방식 또는 ‘신자유주의’와 ‘사회주의’ 정치이념과는 차별화된다는 면에서 ‘제3의 방식’(the Third Way)으로 불리고 있다.

3) 시민덕성의 형성을 통한 참여민주주의의 실현

행정의 관점에서 지역사회에 대한 관심은 80년대 이후 전 세계 행정을 지배해온 ‘신공공관리’(New Public Management)적 접근이 지나치게 관리주의(managerialism)와 도구적 효율성에 집착하면서 민주성과 책임성 같은 행정의 중요한 정치적 측면을 간과해온 점에 대한 반성에 뿌리를 두고 있다. 특히 개별 고객의 서비스만족 조사대상수준의 소극적 시민참여를 강조하는 신공공관리와는 달리, 최근의 거버넌스는 공공서비스 대상의 특징을 ‘고객’이 아닌 ‘시민’(citizenry)의 언어로 대체하면서 좀 더 적극적 역할을 부여한다. 지역사회로서 공중을 바라보는 것은 개별 시민의 편익을 넘어서서 시민으로서 그들이 집합적으로 형성하는 가치를 고려할 필요성을 의미한다. 이 관점에서 가치를 결정하는 중요한 주체는 사적 편익에 집착하는 개별소비자의 수준을 뛰어넘는다.

지역사회 참여를 강조하는 거버넌스 관점에서 중요해지는 개인은 고객으로서가 아니라 민주적 과정을 통해 성찰하고 행동하면서 지역사회 구성원들의 상호의존성을 인식하고 개인의 세계를 뛰어넘어 ‘(집합적) 시민’으로서 하나의 집합체에 필요한 가치를 인식하고 구현하려는 개인이 된다. 지역사회 형성과 참여는 개인이 아니라 주민들의 집단적 역량강화와 지역단위 민주화를 통해 가장 높은 수준의 민주주의를 구현하는 특별한 형태의 ‘정치적 거버넌스’(political governance)이자 ‘시민의 덕성’(civic virtue)을 회복하는 실험으로 이해된다(Sullivan, 2001; Somerville,

2005).

4) 한국사회의 낮은 행복지수에 대한 처방

'아파트 좋은 문화 정착' 사업을 아파트의 물리적 환경개선 또는 필요한 공공서비스를 주민들 스스로 생산해낸다는 관점을 넘어서서, 주민들 사이의 '좋은 관계 맺기'의 관점에서 보았을 때, 단순히 원자화된 도시민의 소외감을 극복하고 친밀권역을 형성한다는 일반론을 넘어 자살과 같은 우리사회가 처한 구체적 사회문제에 대한 처방이 될 수 있다. 경제규모 10위, 무역규모 8위 등 화려한 경제 성적표에도 불구하고, 2012년 7월 한국보건사회연구원이 발표한 행복지수 순위를 보면 조사대상 34개 OECD 국가 중 우리나라는 32위로 나타났다. OECD국가 중 자살률 1위와 저출산률 1위라는 통계도 우리사회 행복지수 결과를 뒷받침해주고 있다.

실제 OECD 국가 중 가장 행복지수가 높게 나타나는 나라들은 북유럽의 덴마크, 노르웨이, 스웨덴, 핀란드로서 이들 나라들의 공통점은 사회적 자본 지수가 높게 나타난다는 것이다. 2011년 한국보건사회연구원 결과뿐만 아니라 2009년 Eurobarometer 서베이 결과는 북유럽국가들이 '삶에 매우 만족하고 있다'고 응답한 비율이 평균 52%로서, 이태리, 스페인 등 남유럽국가 평균 8.6%와는 큰 차이를 보여주고 있다. 스웨덴의 세계적 정치학자 Bo Rothstein(2010)은 최근 논문에서 북유럽국가들의 '주관적 행복지수'가 다른 나라들에 비해 월등히 높은 이유를 사회적 자본과의 관계를 통해 설명한다. 1995년부터 수행된 World Value Survey결과는 북유럽국가들의 경우 자기가 직접 알지 못하는 '대부분의 사람들을 신뢰한다'라는 문항에 동의하는 비율이 평균 64%로서 세계평균의 세 배를 넘는 일관된 결과를 보여주고 있다. Rothstein교수는 이러한 사회적 신뢰야말로 사람들이 자신이 살고 있는 사회에 대한 도덕적 판단과 자신의 미래에 대한 낙관적 전망을 반영하는 것으로서 개인의 행복감을 설명해주는 중요한 변수임을 강조한다. 이러한 '사회적 신뢰를 어떻게 형성하는냐?'와 관련하여 사회적 자본 연구의 권위자인 Putnam과 Ostrom과 같은 학자들의 처방은 의외로 단순하다. 국가단위의 거대담론이 아니라 동네와 같은 작은 지역사회 주민들 사이의 관계가 사회적 자본 형성의 첫 단계라는 것이다.

현대 사회학의 아버지로 불리는 Emile Durkheim은 일찍이 '자살론'이라는 저서를 통해 자살이 개인문제가 아니라 사회적 연대감의 부재로 인한 사회문제라는 점을 지적했다. 이러한 사회적 연대감이 현대사회에서 재해석된 것이 사회적 자본이라고 볼 수 있다. 짧은 압축 성장과정을 통해 물질적으로 어느 정도의 풍요를 누리고 있음에도 불구하고, 행복하지 않은 우리사회에 대한 처방은 사회적 자본의 형성이라

는 목소리가 높아지는 가운데, 바로 ‘아파트 좋은 문화 정착’과 같은 마을만들기 사업은 그러한 사회적 자본 형성의 중요한 전략으로 간주될 수 있다.

5) 해당 아파트지역의 실질적 삶의 질 향상

‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업은 전략적 관점에서 주민들이 참여유인을 갖도록 동네의 물리적 환경, 교육, 보건, 복지, 치안 등의 분야에서 가시적이고 구체적인 결과를 경험할 수 있도록 유도하는 것이 중요하다. 이렇듯 다양한 분야의 전략적 목표를 가지고 주민의 조직화와 참여를 이끌어내는 과정을 통해 해당 아파트지역의 실질적 삶의 질 향상을 가져올 수 있다. 하지만 물리적 생활환경과 같이 쉽게 성과를 확인할 수 있는 ‘실질적 결과’(substantive outcome)에 지나치게 집착하다 보면, ‘좋은 문화 구축’이라는 사업의 좀 더 근원적 목표이자 가치를 간과할 가능성이 높다. 즉, 구체적이고 가시적 결과만을 강조하다보면 주민들 사이의 좋은 관계형성이라는 과정이 생략되면서 정부지원금과 같은 외부자원에만 관심 있는 일부 주민들에 의해 일방적으로 추진되는 프로젝트 사업으로 전략할 수 있다. 결과적으로 해당 지역의 삶의 질 향상에는 어느 정도 기여할 수 있겠지만, 아파트 주민들 사이의 지역공동체적 ‘좋은 문화’ 형성에는 크게 도움이 되지 않을 수 있다. 사업의 추진과정속에서 주민들이 갖고 있는 역량을 하나로 묶는데 주력하지 않는다면, 물리적·사회적 환경을 일시적으로 개선하는데 그칠 뿐 지속가능한 지역사회 형성과는 거리가 멀어지게 된다.

2. 지역사회형성 단위로서의 ‘동네’

1) 동네의 개념

‘아파트 좋은 문화 정착’을 위한 공간 단위인 아파트 지역은 일반적으로 ‘동네’(neighborhood)로 일컬어진다. 실제 동네는 지역사회 형성 또는 사회적 자본 형성을 위한 전략적 최소공간단위가 된다. 동네의 사전적 의미는 ‘자기가 사는 집을 중심으로 사람들이 모여 사는 일정한 공간’이다(다음 인터넷사전, 2012). 학술적으로는 ‘주거의 인접성을 기반으로 사람들이 비공식적이고 대면적인 상호작용에 관여하는 거주지 주변의 장소’로 정의된다(Davis and Herbert: 1).¹⁾

1) 학계나 행정을 위한 공식 전문용어(jargon)로 ‘근린’ 개념을 많이 사용하고 있다. ‘근린’의 엄격한 사전적 의미는 ‘가까운 이웃’이다. 따라서 장소의 의미를 갖는 영어의 neighborhood 개념에 가까운 용어로서는 ‘근린주구’

동네 또는 근린 개념을 대체하여 활용되는 용어에 ‘마을’이 있다. 마을은 ‘사람들이 모여 사는 곳’이라는 의미에서 동네와 유사하다. 하지만 마을은 ‘적은 수의 사람들이 제1차 산업을 중심으로 한 곳에 모여 공동된 생활을 하는 지역’에서 유래한 촌락, 또는 영어의 village 개념에 내포된 공동체적 의미를 강하게 반영하고 있다(위키백과, 2012). 즉, 비교적 중립적이고 장소적 성격이 강한 동네 개념과 비교할 때, 마을은 지역사회(공동체)적 성격을 강조한다는 면에서 다분히 가치 지향적 개념으로 볼 수 있다. 결과적으로 동네 단위에서 주민들 사이의 공동체적 삶이 강화되었을 때, 동네를 ‘마을’로 부를 수 있고, 동네에 지역공동체적 성격을 불어넣기 위한 노력을 ‘마을만들기’로 간주할 수 있다. 대전시가 추진하는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업 역시 일종의 ‘마을만들기’ 사업으로 해석될 수 있다.

2) 동네의 성격

거주지 주변의 장소라는 의미를 벗어나 실제 동네를 일상생활에서 ‘어떻게 바라볼 것인가?’는 동네단위의 주민들의 태도와 행동을 결정하는데 큰 영향을 미치게 된다. 예를 들면, 현대 살고 있는 아파트단지를 편의상 잠시 머물러 가는 장소로 생각하는가 아니면 오랫동안 이웃과 함께 어우러져 사는 정주공간으로 받아들여느냐에 따라 동네의 의미는 크게 달라진다. 실제 동네에 귀속시키려는 속성은 다음과 같이 다양하면서 때로는 경쟁적 성격을 띤다(Forrest and Kearns, 2001).

첫째, 앞서 논의한 것처럼 동네를 ‘지역사회(공동체)’로 바라볼 수 있다. 동네를 지역사회와 동일시할 때, 주거지 주변의 공간을 공유하는 주민들의 공동체 의식과 정체성, 집합적 관행들이 강조된다. 정책결정자들은 사회적 응집(cohesion), 안락성 및 비공식적 통제 등의 이미지에 호소하게 된다.

둘째, 동네를 ‘서비스 환경’으로 바라보는 것이다. 이 경우 공공서비스전달수준, 사회적·물리적 환경, 동네 안팎의 상호작용 등과 같이 동네의 조건과 상황들이 주민 복지 및 후생에 미치는 영향이 관심대상이 된다. 예를 들면, 저소득계층이 공간적으로 집중된 취약동네의 경우 다차원적 ‘사회적 배제’(social exclusion) 또는 결핍문제가 발생한다. 이 때 정부는 취약동네를 대상으로 모든 부서가 뛰어들어 자원을 집약적으로 사용함으로써 시너지 효과를 낼 수 있다. 이 경우 동네는 통합적 정부 서비스 설계를 위한 중요한 전략적 환경이 된다. 실제 영국 등 선진국에서는 취약

또는 ‘근린지역’이 좀 더 적합하다. 실제 우리나라에서 수행된 대부분의 연구들은 ‘neighborhood’를 ‘근린주구’ 또는 ‘근린지역’으로 번역해서 사용하고 있다. 이러한 전문가들의 선호에도 불구하고, 근린보다는 동네가 우리 일상생활에 좀 더 가깝고, 순수 우리말 개념이라는 차원에서 앞으로 지역공동체 활성화를 위해서라도 ‘동네’ 개념을 좀 더 적극적으로 활용해야 할 것이다.

동네의 복합적 문제해결을 위해 ‘통합적 접근’(joined-up approach), ‘전체정부’(whole of government)라는 새로운 패러다임을 통해 동네단위 정책실험을 강화해왔다.

셋째, ‘소비대상’ 또는 ‘상품’으로서 동네를 바라볼 수 있다. 도시는 상품화된 단위인 동네로 분류되고, 각각의 동네는 다양한 질의 상품으로 간주된다. 부동산개발업자와 서비스공급자는 소비자 기호에 맞는 라이프스타일을 팔기 위하여 주거형태의 특별한 특징들을 강조하게 된다. 구매자는 주거환경의 프로필과 가격을 고려하여 자신의 라이프스타일 또는 지위에 맞는 동네를 선택하게 된다. 이 경우 지역의 다른 사람들과의 관계나 지역에 대한 애착보다는 개인의 경제적 또는 물질적 이해관계에 따른 개인의 선택이 중요해진다.

경험적 측면에서 위의 세 가지 동네의 모습은 혼재되어 나타난다. 하지만 대전시가 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업을 추진하게 된 배경은 현대 도시의 많은 시민들이 지역사회로서의 동네보다는 상품이나 소비대상으로서 동네를 바라보면서, 최근의 거버넌스가 요구하는 지역사회 역량과 잠재력을 충분히 활용하지 못하고 있다는 반성에 근거한다. 실제 한 도시의 사회적 자본의 수준이 그 도시의 경쟁력이라고 볼 때, ‘아파트 좋은 문화 정착’을 위한 노력은 단순히 원자화된 도시민들의 소외감을 완화하는 차원을 넘어서서 지역주민들의 집합적 역량, 즉 사회적 자본을 강화시켜서 해당 지역사회에 요구되는 공적 가치 또는 공공재를 스스로 생성하는 실험으로 간주할 수 있다.

3) 동네 규모와 자율적 주민조직화의 가능성

(1) 동네규모

동네 개념의 정의에도 불구하고, 실제 특정 지역을 동네로 정의내리는 것은 쉽지 않다. 대부분의 사람들은 직관적으로 동네가 무엇을 의미하는지를 이해한다. 하지만 ‘어디가 동네인가?’라는 질문에 대해서 모든 사람이 동의하는 답을 찾기는 어렵다. 이런 가운데 지역사회를 역량강화 또는 형성한다고 했을 때, 과연 초점이 되는 동네의 경계가 어떻게 설정되는가의 문제는 곤혹스러운 문제로 남는다. 특정 동네를 대상으로 지역사회 형성을 효과적으로 수행하기 위해서는 동네의 규모, 그러한 규모에 수반하는 특징 및 역동성을 이해하는 것이 중요하다.

최근 Somerville(2011)은 경험적 차원에서 영국의 동네규모를 <표 1>과 같이 네 가지로 유형화하고 특징을 <표 2>와 같이 정리하고 있다.

<표 3> 동네규모 유형

동네규모	정체성(identity)	주민 수
1	함께 모여 사는 작은 집단(예: 거리/블록) (Small group of dwellings)	500미만
2	이름이 붙여진 가장 작은 단위의 거주지 (Smallest named settlement)	500-3,000
3	최소단위 정부가 관할하는 거주지 (Smallest governed settlement)	3,000-15/20,000
4	지속가능한 최소단위의 거주지 (Smallest sustainable settlement)	20,000이상

자료: Somerville(2011: 90)

첫째, 부모의 감시 없이 어린이가 놀도록 허락될 정도의 ‘함께 모여 사는 작은 집단’의 규모이다. 영국의 경우 약 500명 미만의 주민들로 구성되는 것으로 본다. 이 경우 매우 친밀한 사회적 상호작용이 가능하지만 동네를 대표하는 주민조직이 형성되는 경우는 거의 없다.

둘째, 주민들 사이에 지위, 계급, 인종 등과 관련된 정체성이 형성되면서 ‘가장 작은 단위로 이름이 불리는 거주지’이다. 주민 수는 500~3,000명 정도로 본다. 동네 주거조직, 소규모 스포츠동우회와 같은 조직화 동인이 작동하는 규모이다. 이 경우 전체 주민이 참여하고 숙의할 수 있는 동네조직 구성이 가능하고, 그 조직이 외부에 대하여 해당 지역을 대표할 수 있다.

셋째, ‘최소단위 정부가 관할하는 거주지’의 의미를 갖는 동네이다. 영국의 경우 약 3000명 이상 20,000명 이하의 주민들을 포함하는 것으로 본다. 지방정부의 일차 계층이 존재하고, 학교, 치안, 복지 등의 서비스가 제공되면서 주민과 정부 사이의 제도화된 상호작용이 가능해진다. 모든 주민의 직접 참여가 어려운 규모이면서 선출직 공직자가 배출되는 규모이기도 하다. 많은 주민조직들이 이 규모에서 활동하지만, 전체 동네를 대표하는 주민조직이 자연스럽게 형성되는 것은 아니다. 최근 정부와 지역사회와의 파트너십 형성과 공공서비스에 대한 공동의사결정과 공동생산이 강조되면서 이 규모에서 기존 지역사회 주민조직이나 새로운 대표 주민조직의 역할과 참여가 증가하는 추세이다.

넷째, 경제적 차원이 강조되고, 직장, 대학교, 프로스포츠 등의 요소가 가미되는 인구 20,000만 명 이상의 동네 규모이다. 이 경우 ‘동네’라기보다 ‘도시’로 간주되기 때문에 일반적으로 동네에 대한 논의에서 제외된다.

<표 4> 근린규모에 따른 특징

근린 규모	특징
1	<ul style="list-style-type: none"> - 이웃과의 일상적 접촉을 통해 형성된 정감과 호혜, 친사회적 행동 등으로 특징지어짐 - 상호작용은 공식적 조정이나 규제를 필요로 하지 않음 - 동네의 형태이지만 다른 영역에서 동네를 대표하는 경우는 거의 없음
2	<ul style="list-style-type: none"> - 이 규모의 중요한 속성은 정체성(identity)으로서 이웃들 사이의 관계가 집단, 지위, 계급, 인종, 연령 등과 관련된 정체성을 통해서 매개됨 - 지역사회결사체, 동네주거조직, 소규모 스포츠동우회와 같은 조직화 동인이 작동함 - 동네를 대표하는 조직을 가질 규모가 되며, 주민들 전체가 참여하고 숙의할 수 있는 포럼 형태의 '자율거버넌스'(self-governance)가 가능함 - 동네조직이 다른 동네나 더 높은 규모에서 해당 동네를 대표할 수 있음
3	<ul style="list-style-type: none"> - 정부가 이 규모에서 학교, 치안, 복지 등 서비스를 제공하기 때문에 좀 더 제도화된 상호작용이 가능하게 됨 - 영국의 패리쉬·타운의회나 프랑스의 코뮌 등 지방정부의 일차 계층의 형태를 띠며 - 선출직 공직자들이 동네 형성을 지배하는 '계층적(hierarchical) 거버넌스'의 성격을 띠며 - 많은 주민조직들이 이 단위에서 활동하지만 전체 동네를 대표한다고 보기 어려움 - 최근 이 규모에서 정부와 비정부조직 사이의 파트너십에 관여하는 주민조직의 수가 늘어나는 추세임
4	<ul style="list-style-type: none"> - 직장, 대학교, 프로스포츠 등의 요소가 가미되며, 동네라기보다는 도시적 성격을 띠며 - 경제적 차원이 강조되며, 세계화에 따른 도시 간 경쟁으로 중요성이 커지고 있음

자료: Somerville(2011: 89-91)을 요약

(2) 자율적 주민조직화의 가능성

위의 동네 규모 유형에 비추어볼 때, 대체적으로 우리나라의 아파트 단지 규모는 '규모 2' 수준에 해당한다고 볼 수 있다. 주목할 것은 주민조직화와 관련하여 아파트단지 규모에서 외부의 개입 없이 주민들 스스로 조직화하여 활동하는 '자율적 거버넌스'가 가능하다는 것이다.

Kooiman(2005)은 거버넌스를 '계층적 거버넌스'(hierarchical governance), '자율 거버넌스'(self-governance), '공동거버넌스'(co-governance)의 세 유형으로 분류한다. 국가관료제로 대표되는 '계층적 거버넌스'는 사회적 상호작용 형태 중에서 가장 수직적이며 공식화된 형태로서, 중앙의 '통치자'(governator)가 집합체 형성과 대표 과정을 지배하는 하향식 거버넌스이다. 반면, 사회적 독립체가 정체성 개발과 유지에 필요한 수단과 역량을 갖추고 있음을 가정하는 '자율거버넌스'는 구성원들

스스로 집합체를 형성하고 대표하는 상향식 거버넌스이다. ‘공동거버넌스’는 상호 (mutual) 형성과 대표 과정을 통해 한 집합체가 다른 집합체들과 협력적으로 일하는 형태를 취하며, 평등과 호혜의 원칙에 기초하여 원활한 의사소통을 통한 거버넌스를 중시한다.

동네에서 형성되는 집합체 형태를 ‘주민조직’으로 가정하고, 거버넌스 유형별로 특징들을 살펴보면 다음과 같다(Somerville, 2011). 첫째, 계층적 거버넌스는 동네 단위 집합체(주민조직) 형성과 대표과정을 국가 또는 지방정부가 주도하면서 지역 주민에게는 재량이 거의 주어지지 않는 경우이다. 계층적 거버넌스를 통해 만들어진 주민조직은 전형적으로 정부의 행정계층 단위에서 형성되고, 정부정책의 집행 도구 역할을 하며, 정부의 하위기구 성격을 띤다. 주민들이 거버넌스에 참여하더라도 중요한 의사결정에 영향력을 갖지 못하기 때문에 상징적(tokenistic)이 될 가능성이 높다. 일반적으로 정부에 의해 초청 받는 지역사회 리더들 격인 소수 ‘인사이드’ 참여자들과 ‘아웃사이드’ 비참여자들로 구분되고, 평소 참여가 예상되는 ‘통상적 용의자들’(usual suspects)만이 거버넌스 활동에 높은 비율로 관여하게 된다. 현재 우리나라 동네단위의 주민조직으로서 행정과 밀접한 관계를 갖는 주민자치위원회, 새마을 부녀회, 바르게살기위원회 등이 이러한 계층적 거버넌스의 전형적 특징을 보여주고 있다.

둘째, 자율거버넌스는 시민들이 국가권력의 견제와 보충을 위한 균형세력이 되기 위해서 독립적으로 조직될 필요가 있음을 강조한다. 결과적으로 이 유형에서는 동네 단위 주민들의 상호작용을 통해 스스로 조직화한(self-organizing) 네트워크가 형성되고, 동네에 영향을 미치는 중요한 결정을 주민들 스스로 내리며, 형성된 주민조직이 외부에 대해서 동네를 대표하게 된다. 여기서 주민조직의 형태는 동네에 기반을 둔 지역공동체 또는 주민결사체나 포럼과 같은 형식을 취하게 된다. 자율거버넌스는 동네단위 정체성과 애착을 특징으로 하는 ‘가장 작은 단위로 이름이 불리는 거주지’(규모 2) 수준에서 구축되기 쉽다. 실제 우리나라에서 자율거버넌스 방식의 주민조직화를 통해 지역사회를 형성하고 해당 동네의 다양한 공공재를 생성해온 사례로는 서울시 마포구 성미산이 대표적이다.

마지막으로 동네제도 형성과 대표가 정부와 지역사회 조직 공동으로 이루어지는 경우를 생각해볼 수 있다. 공동거버넌스에서는 지방정부와 동네단위 주민조직이 서로 다른 집합체의 대표로서 참여하게 된다. 이상적으로 이들 대표들은 평등한 기반 위에서 참여한다. 공동거버넌스가 효과적이려면 국가의 공식 개입으로부터 자유로운 주민들의 자율공간이 필요하다. 그러한 ‘대중의 공간’(popular spaces)이 존재할 때, 공동거버넌스의 의제 또는 규칙이 정부관계자에 의해 부과되지 않고 공동으로

생성될 가능성이 높다.²⁾ 공동거버넌스는 일단 정부계층이 존재하는 ‘최소단위 정부가 관할하는 거주지’(규모 3) 수준에서부터 형성될 가능성이 높다. 현재 읍·면·동에 설치된 대부분의 주민자치위원회의 경우 계층적 거버넌스 성격을 띠지만, 인천시 가좌2동 등과 같이 일부 행정동의 경우 제도적 제약에도 불구하고 지역주민들이 행정의 촉진자 역할과 함께 공동거버넌스적 성격을 띤 지역사회 활동을 펼쳐온 사례도 찾아볼 수 있다.

Kooiman(2005)의 분류에 기초해서 우리나라 대도시의 여건을 고려해볼 때, 행정동 단위에서의 주민조직화는 계층적 거버넌스 또는 공동거버넌스의 성격을 띠기 쉽다. 반면, 자율적 거버넌스의 성격을 띤 주민조직화는 행정동 단위보다 작은 규모이면서 비교적 사회적 지위나 계층 측면에서 동질적 성격을 띤 아파트 단지 규모에서 형성되기 쉽다는 것을 알 수 있다.

3. 아파트 주거지역의 일반적 특징

1) 아파트의 정의

주거는 노동력의 재생산공간으로서 뿐만 아니라 인간 사회의 가장 기본단위인 가정의 구성 공간, 이웃 및 지역사회로 나가는 기초단위로서의 의미를 갖는다(최병두, 2007). 아파트는 현대 도시사회에서 이러한 주거의 의미가 실현되는 대표적 양식이다. 특히 우리나라에서 도시의 주거생활하면 곧 아파트를 연상할 정도로 보편화되고 있다. 아파트는 사전적으로 ‘건물 안에 여러 가구가 독립적으로 살 수 있도록 지은 다섯 개 층 이상의 빌딩형 공동 주택’으로 정의된다(다음 인터넷, 2012). 주택건설촉진법에서는 <표 3>에서 보여주는 것과 같이 5층 이상의 공동주택을 아파트라 규정하여 4층 이하의 연립주택과 구분하고 있다.

우리나라의 경우 국토가 협소하여 단독주택을 아파트로 대치함으로써, 건축대지와 건축공사비를 절약하고, 도시의 평면적 확장을 방지할 수 있으므로 도로 기타 공공시설을 절약할 수 있을 뿐 아니라 협소한 국토를 유효하게 이용할 수 있다는 장점이 아파트의 보편화를 가져온 원리로서 제시되고 있다. 또한 건축설계나 시공을 전문가가 하게 되므로, 좋은 시설을 갖춘 건축을 할 수 있다. 또 슈퍼마켓·관리사무소·우체국·주차장·초등학교 등 공용시설의 이용으로 생활이 편리해진다. 그 반

2) Cornwall(2004)은 공공참여의 공간을 ‘초대된 공간’(invited spaces)과 ‘대중의 공간’(popular spaces) 두 가지 유형으로 분류한다. 초대된 공간은 어떤 이유가 되었든 참여제도의 원천(origin)이 정부에 의해 제공되었다는 것을 강조하는 개념이다. 반면 대중의 공간은 정부정책에 대해 항의하거나 자신들 또는 연대를 위해 서비스를 생산하는 것과 같이 스스로 동기 부여된 사람들이 함께 하게 되는 활동무대(arenas)를 의미한다.

면 공동생활에서 오는 여러 가지 불편, 생활습관에서 오는 불편(장독대·김장독 등), 유사시 예컨대 화재 발생 시의 대피 등 문제점이 지적되어 왔다.

<표 5> 공동주택 유형의 정의

구분	정의	비고
아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택	공동주택의 형태를 갖춘 가정 보육시설·공동생활가정·지역아 동센터·노인복지시설 및 원룸 형 주택을 포함함. 다만, 아파 트·연립주택에서 층수를 산정 할 때 1층 전부를 필로티 구조 로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수에서 제외하고, 다세대주택에서 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 1/2이상을 필로티 구조로 하여 주차장으 로 사용하는 경우에는 층수에 서 제외함.
연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 은 제외함) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택	
다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 은 제외함) 합계가 660㎡를 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연 결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)	
기숙사	학교/ 공장 등의 학생/ 직원 등을 위하여 쓰는 주 택으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(「교육기본 법」에 따른 학생복지주택을 포함함)	

자료: 서울시정개발연구원(2010)

2) 아파트 주거공간의 특성

아파트 주거양식의 보편화는 그것이 주는 생활상의 편리함에 기인한다. 그러나 아파트는 규격화된 거주패턴과 획일적이고 단조로운 경관으로 도시의 삭막함을 더해 주는 주요한 요인으로 인식되고 있다. 또한 아파트 거주양식을 통해 현대 도시의 개인주의적이고 폐쇄적 생활과 사회적 관계가 더욱 조장되는 것으로 여겨진다(임석회 외, 2003).

아파트 주거공간의 가장 큰 특성은 폐쇄성과 자족성이다. 아파트는 단위주거에서부터 그 단위주거의 집합인 단지에 이르기까지 주변세계와 분리된 폐쇄적 성격을 가지고 그 안에서 일상생활이 가능하도록 구성된다. 특히 우리나라의 아파트단지는 담장을 두르는 것을 관행으로 여기고 있고, 동네상가의 배치 등 자기 완결적 단지 형성을 중시하여 폐쇄적 아파트단지를 형성하게 된다.

이러한 폐쇄성은 물리적 차원에서 주거공간의 독특한 성격인 구획화와 관련된다. 그러나 이러한 구획화는 물리적 차원에 그치는 것이 아니라 아파트 거주민의 사회

적 관계 형성에도 지대한 영향을 미친다. 아파트 단지는 단지별로 서로 다른 성격의 계층을 형성할 뿐만 아니라 같은 단지 내에서도 동이라는 기준으로 기획되고, 같은 동 내에서는 층별로 기획되고, 각 층은 각 세대로 기획된다. 아파트 거주민은 원한다면 언제든지 자식이 속한 기획 안에서 적극적으로 대외적 관계를 폐쇄할 수 있다. 따라서 아파트 주거공간에서 사회적 관계는 매우 분절적이고, 기획이 제공하는 배타적 제한성을 특징으로 한다. 이러한 주거환경에서 이웃과의 관계는 몇몇 가구 사이에 선택적으로 이루어지는 속성을 갖는다.

아파트 주거공간이 폐쇄적 기획화를 특징으로 하지만, 거주민의 사회적 속성으로 보면, 높은 동질성을 갖는 것이 또 다른 특징이다. 주택이라는 상품이 상대적으로 고가인 점을 감안하면 아파트의 입지와 크기에 따라 주민의 구성에 차이가 있을 것으로 쉽게 추정할 수 있다. 결과적으로 대단위 아파트단지는 도시공간을 빠르게 재배치하면서 동질적인 사회경제적 속성을 가진 사람들을 일정한 공간에 집중적으로 배치하는 결과를 가져오게 되었다. 이러한 동질성을 구성하는 요소로는 직업, 소득, 교육수준, 생애주기, 가치관 등을 들 수 있으며, 이들은 상호 연관되어 있다. 이러한 점에서 아파트단지는 특정 계층으로 집단화된 주거지라고 할 수 있다. 아파트의 가격과 평형별 분포가 입주자의 사회계층을 엄격히 통제해버린 결과이다.

아파트 주거공간의 이러한 동질화는 다른 아파트 또는 다른 주거공간과의 차별화를 의미한다. 즉, 동질적 사회계층의 집합과정은 도시공간에서 계층별 거주지 분리의 과정이다. 아파트거주민은 주거공간의 이와 같은 내적 동질화와 외적 차별화를 통해 자신의 사회적 지위를 확인하고, 자신의 주거 공간에 대한 정체성을 형성하기도 한다. 동질화와 차별화가 사회정의 측면에서는 부정적일 수 있지만 아파트 단지 내부적으로 보면 적어도 소극적 공동체의식 형성의 기제가 될 수 있다는 점에서 긍정적으로 평가되기도 한다.

아파트는 단독주택지와는 달리 공유공간 또는 공동이용이 전제되는 시설공간을 갖는 공동주택이다. 아파트단지 내에는 부대복리시설 또는 공동생활시설로서 관리사무소, 집회시설, 노인정, 유아원, 어린이놀이터, 주차장 등 다양한 공유공간이 존재한다. 아파트 주거공간은 입주민 상호간에 이러한 공유공간을 보유하지 않고서는 성립할 수 없다. 이 공유공간은 아파트 입주민들이 공간을 이용하는 과정에서 자연스럽게 이웃 간의 교류를 확대하는 기회를 제공한다는 면에서 일상생활에서 중요한 의미를 갖게 된다. 하지만 아파트 단지는 심각한 도시 주택난을 해소하기 위한 목적으로 건설되었기 때문에 개별 주거공간에 대한 관심이 절대적으로 앞섬으로써 주민들의 공유공간에 대해서는 최근까지 관심이 부족했던 것이 사실이다. 특히 아파트 건설업체들은 그동안 대규모 아파트 단지 개발을 통한 대량의 주택 공급으로 엄

청난 이윤을 얻었음에도 불구하고 아파트 공유공간에 대한 투자는 거의 하지 않았다(최병두, 2005).

뿐만 아니라 공유공간에 대한 최소한의 관심으로 이를 조성할 경우에도 거의 획일적 시설과 공간 배치로 이루어졌다. 즉 대량의 주택공급을 위해 대단위 택지를 개발하고 개발된 택지를 동시에 아파트로 건설하는 과정에서 유사한 규모의 택지에 유사한 형태와 시설을 갖춘 아파트 옥외공간이 조성되었다. 특히 이러한 아파트 단지 내 공유공간은 아파트 거주자들의 전용공간이라는 인식에서 외부 환경이나 주변 상황에 대한 이해 없이 오직 단지 내부의 시설 공간에만 관심을 두고, 자족적인 생활공간으로 단지계획을 하는 것이 관행화되었다. 이러한 공간계획은 개방적 도시공동체를 향한 사회융합을 기대하기 곤란한 물적 환경을 만들어내고 있다(최병두, 2005).

3) 아파트 단지 주민들의 주거인식

아파트단지에서 살아가는 주민들의 입장과 관련하여 지적될 수 있는 것은 주민들이 아파트를 자신의 삶이 영위되는 생활공간으로 인식하기보다는 시장에서 판매되는 일반 상품과 같이 교환가치로 계산하고, 자산을 저장하고 증식하기 위한 수단으로 간주하고 있다는 점이다. 자본주의 사회에서 모든 유용물들이 상품으로 생산·교환되고 소비되는 것처럼 토지와 주택도 그 교환가치에 따라 중요성이 인식되게 된다. 특히 주택은 인간 생활에서 가장 중요한 생활수단이지만 다른 한편으로 내구성을 가진 고가의 재산으로서 자산을 저장할 수 있는 수단으로 간주되어 왔다. 뿐만 아니라 아파트는 가격상승에 따라 자산이득을 얻을 수 있는 투기의 수단으로 동원되고 있다. 이러한 상황에서 주민들이 아파트의 공유공간을 이웃들과 교류할 수 있는 사회공간이며 더불어 살아가는 공동체 생활의 중요한 장이라는 생각을 가지기 어렵다.

또한 빈번한 주거이전과 더불어 개인주의적 생활양식은 이웃들에 대한 무관심과 더불어 공유공간의 활용을 어렵게 한다. 도시화에 따른 인구집중과 더불어 직장이나 자녀교육 등을 위한 빈번한 주거이전은 사람들로 하여금 한 아파트에 오래 거주할 수 없고, 따라서 아파트 공유공간에 대해 어떤 정체성을 느끼기 어렵게 한다. 뿐만 아니라 도시생활의 피곤함과 개인주의적 생활양식은 개별 주거공간을 자신의 개인적 또는 가족적 쉼터와 노동력의 재생산을 위한 장으로만 생각하도록 한다. 이에 따라 주거동 내 공용공간인 복도나 엘리베이터 홀 등은 단순히 개별 주거공간으로 들어가기 위한 통로 정도로 인식하고 있다. 또한 주거동 외부의 공용공간에 대해

주민들은 자신의 직접적 관심과 관리보다는 다분히 별도로 고용한 관리자의 업무영역으로 인식하는 태도를 가지고 있다. 특히 주민들은 아파트 단지의 고밀화와 더불어 규격화된 주거유형에 의해 자신들의 생활이 기획된 틀에 맞추어 놓여져 있다는 사실을 제대로 인식하지 못하고 있다.

뿐만 아니라 아파트 주민들은 단지 외부와의 관계에 있어서도 무관심하다. 아파트 단지의 자족성과 단절화로 인해 주민들은 외부의 사람들과 직접적 대화나 교류를 하려고 하지 않는다. 주민들은 일상생활공간을 단지 내부로만 제한하여 협소하게 규정함으로써 사회적 관계의 확대를 통한 삶의 풍요로움을 스스로 억제하고 있는 경향이 강하다.

4. 아파트 입주민 대의기구로서의 입주자대표회의

‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 성공적 추진을 위해서는 해당 아파트 지역의 주민들의 조직화가 우선되어야 한다. 이와 관련하여 일반적으로 아파트단지를 단위로 아파트의 입주민의 대의기구로서 입주자대표회의가 조직되어있는 경우가 대부분이다. 실제 아파트단지 중심의 마을만들기 사업이나 공동체 사업의 성공사례를 살펴보면, 입주자대표회의가 사업의 이니셔티브를 쥔 가장 중요한 주체가 되고 있음을 확인할 수 있다. 같은 맥락에서 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업을 효율적으로 수행하기 위해서는 입주자대표회의의 역할과 기능이 무엇보다도 중요하다. 하지만 현실적으로 많은 아파트 입주자대표회의가 주민들의 무관심 속에서 형식적으로 운영되거나 전횡과 비리, 갈등으로 얼룩지면서 주민들의 신뢰상실뿐만 아니라 오히려 주민들 사이의 좋은 관계 형성의 장애가 되고 있다. 이러한 문제점을 인식하고 최근 국토해양부에서는 ‘우수관리단지인증제’ 등의 제도를 통해 아파트단지의 관리문제 개선과 공동체 활성화를 동시에 달성하려는 움직임을 보이고 있다. 특히 국토해양부는 ‘우수관리단지선정지침’을 마련함으로써 회계투명성, 운영 민주성 등 아파트 관리일반, 그리고 시설물유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지절약과 같은 다차원적 평가를 통해 투명한 공동주택관리와 공동체적 아파트문화 정착을 유도하고 있다. 본 항에서는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 효과적 추진을 위해서는 입주자대표회의의 역할이 매우 크다는 인식과 함께 입주자대표회의에 대한 기본사항과 문제점 및 개선방안을 제시해보고자 한다.

1) 입주자대표회의의 기능

아파트 관리체계의 참여자는 입주자대표회의(입주자·사용자의 대표), 관리주체, 정부부문(중앙정부·지방정부)으로 구분된다. 우선, 입주자대표회의는 모든 입주민이 관리에 참여하기에는 현실적으로 불가능하므로 세대수에 비례하여 선출된 동별 대표자들로 구성되는 일종의 대의기관이다. 입주자대표회의는 관리와 관련된 각종 의사결정 및 관리주체의 업무 전반에 대한 감사권을 가지고 있다. 입주자대표회의는 과반수의 찬성을 조건으로 아파트 관리에 관한 다음의 사항을 의결한다.

- 관리규약 개정안의 제안
- 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
- 아파트 관리방법의 제안
- 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인
- 공용시설물의 사용료 부과기준 결정
- 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서 승인
- 관리비 등의 결산 승인
- 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준
- 자치관리를 하는 경우에 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
- 장기수선계획에 따른 아파트의 공용부분의 보수·교체 및 개량
- 아파트의 행위허가 또는 신고행위의 제안
- 아파트에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행
- 비용 지출을 수반하는 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정
- 입주민 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 조정
- 공동체생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항

2) 입주자 대표회의의 구성 및 운영

입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에서 선출된 동별 대표자 4명 이상으로 구성된다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶이거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다. 동별 대표자는 선출공고일 현재 당해 아파트단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출된다. 당, 입후보자가 2명 이상인 경우에는 다득표자를 선출하고, 입후보자가 1명인 경우에는 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출한다. 동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있다.

입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출/해임하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성한다. 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명~9명의 위원으로 구성하고, 위원장은 호선한다. 특히 500세대 이상의 공동주택은 「선거관리위원회법」에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있다.

입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 회장 1명, 감사 1명 이상, 이사 2명 이상을 과반수의 찬성으로 선출하여야 한다. 특히 500세대 이상인 아파트단지는 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 회장과 감사를 선출한다. 단, 후보자가 2명 이상인 경우에는 다득표자를 선출하고, 후보자가 1명인 경우에는 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 선출한다. 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 되며, 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다. 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관련 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

시장·군수·구청장은 선출된 동별 대표자에게 매년 입주자대표회의의 운영에 필요한 교육 및 윤리 교육을 실시하여야 한다. 운영 및 윤리교육은 매회별 4시간으로 하며, 운영 및 윤리교육에 드는 비용은 입주자대표회의의 운영비에서 부담한다. 단, 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집한다. 당, 입주자대표회의 구성원 1/3 이상이 청구하는 경우와 입주자 등의 1/10 이상이 요청하는 경우에 회장은 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하여야 한다. 회장이 회의를 소집하지 않는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.

입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응해야 한다. 입주자대표회의는 공동주택을 관리하는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 안 된다.

3) 입주자대표회의의 문제점

아파트단지는 일부 주민으로 구성된 입주자대표회의에 의해 관리되고, 자생조직 또한 일부 입주민에 의해 운영되면서 아파트 관리와 잡수입 사용과 관련하여 입주

자대표회의와 자생조직 구성원의 전횡과 전용 문제가 자주 발생하고 있다. 또한, 입주주민의 아파트관리에 대한 무관심 속에서 입주자 대표들의 전문성과 도덕성 결여로 입찰과정에서 결탁과 횡령 등의 비리가 발생하기도 한다.³⁾ 이 밖에도 아파트 관리 관련 정보의 비공개 또는 불충분한 제공, 입주자대표회의의 구성이 바뀔 경우 아파트 관리의 지속성이 떨어지는 문제,⁴⁾ 관리소장의 지나친 관여로 인한 역할 및 능력의 저하 등이 문제점으로 지적되고 있다. 이러한 문제들은 입주자대표회의에 대한 신뢰 상실, 아파트단지 내 주민교류 활동 및 참여의지 저하 등의 문제로 이어진다. (서울시정개발연구원, 2010).

<표 4> 아파트 관리 참여유형별 역할관계 및 문제구조

구 분		역할관계 및 문제구조의 내용
입주자 등	입주자·사용자	- 욕구의 다양성→관리서비스의 질 불만→관리참여 부족→소수의 전횡과 이권결탁→입주자 간의 상호갈등과 자체 해결능력 부족 - 관리비의 추가부담 한계 및 기피→장기수선충당금 부족→시설물 노후화
	입주자대표회의	- 관리 및 의결기능 고유화→사실상 관리집행기능까지 전횡→관리의 견제와 균형의 상실→관리주체가 입주자대표회의의 종속기구로 전락 - 비전문가/무자격자 선임→각종 이권에 개입→관리관련 비리에 연루 - 잘못된 관리비 집행→인력 의존적 관리 및 소모성 비용의 증가→자본적 지출 소홀→시설물의 조기 노후화
관리주체	관리사무소 직원	- 저임금 및 승진의 한계→평생직장의 메리트 상실→관리서비스의 질 저하 →관리의 사각지대 발생
	주택관리사	- 관리업체 직원으로 업무 수행→프리랜서로서의 역할 제한→주택관리업체와의 마찰 - 전문성·신뢰도 저하→의무배치에 대한 입주자 불만
	관리업체	- 비전문화→관리인력의 용역업체에 불과→관리서비스의 질 저하 - 업체 간 관리권 수수 출혈경쟁→위탁관리수수료의 비현실화(월평균 10원/㎡ 내외)→관리서비스의 질 저하
정부부문	중앙정부	- 관련 법규 정비의 한계
	지방정부	- 행정인력 부족→직접적 공적 조정→공적 개입의 한계→제도를 통한 자율적 대안 기대

자료 : 홍성지(2005: 58); 시정개발연구원(2010)에서 재인용

아파트 관리에 대한 세입자의 참여율도 저조하다. 아파트 관리가 재산권에 기초

- 3) 아파트 관리와 관련된 정보는 투명하게 공개되지 않고 있다. 서울시가 2010년 36개 아파트단지를 대상으로 실시한 조사에 따르면, 33.2%가 관리비를 공개하지 않고 있다고 응답하였고, 공개된 정보의 만족도는 13.45점(총점 30점)으로 매우 저조하였다. 자체 홈페이지가 개설되어 있지 않은 곳도 조사대상 단지의 66.5%에 달하였다(서울시, 2010, 내부자료).
- 4) 아파트 관리신문과 한국아파트신문은 아파트 관리 우수단지를 소개하고 있다. 전화조사 결과 2004년 이후에 소개된 우수관리단지 사례 중(약 20곳)에서 2곳만 우수사례를 유지하고 있었다. 이는 모범적인 입주자대표회의가 아파트 관리에 관심을 갖고 아파트단지를 우수하게 관리하고 있더라도, 입주자대표회의가 바뀔 경우 지속성을 갖기 힘든 구조임을 입증하는 사례이다.

하여 운영됨으로써 입주인이 1/3에 달하는 세입자는 동별 대표자 선출권은 있으나, 동별 대표자가 될 자격은 없기 때문에 관리업무에 대해 무관심하게 된다. 기존 설문조사 결과, 동별 대표자 선출에 참여하거나 현재의 주민조직에 참여하는 세입자는 50%에 미치지 못하며, 주민자치조직의 활동내용에 대해서 알고 있는 세입자는 1/4도 되지 않는다.

아파트단지 내 공동체 활성화를 위해서는 입주자대표회의, 관리사무소, 자생조직 간의 긴밀한 협조가 필요하다. 그러나 아파트 관리조직과 자생조직 그리고 입주인 간의 신뢰관계가 형성되어 있지 않고, 입주자대표회의, 관리사무소, 자생조직이 갈등관계에 있는 경우도 많다. 그리고 입주인이 공동으로 사용할 수 있는 공유시설과 교류를 확대시킬 수 있는 프로그래밍 부족하다. 특히 1990년대 이전에 건설된 아파트의 경우 커뮤니티 공간이 거의 없으며, 현재 저출산 고령화 추세임에도 불구하고 어린이를 위한 놀이터의 수와 노년층을 위한 운동·휴식공간의 수는 과거와 비슷하다. 프로그램 개발능력과 전문인력의 부족 또는 주민의 특성이나 필요를 고려하지 않은 형식적인 프로그램의 운영은 주민들의 참여율 저조로 이어지고 있다.

한편, 사유재산으로 인식되는 아파트는 좁은 공간 안에 많은 세대가 집적되어 살게 되면서 물리적·사회적 이유로 입주인 간 갈등과 분쟁이 많이 발생한다. 하지만 관리주체는 운영 및 유지관리 중심으로 운영하고 있고, 입주인 간의 분쟁 조정이나 공동체 활동을 유도 또는 이끌 수 있는 실질적인 권한을 부여받지 못하고 있어 분쟁조정과 같은 생활관리나 공동체 활성화에 무관심한 실정이다. 결과적으로 아파트단지 내 분쟁과 갈등의 자체적인 해결은 거의 불가능할 뿐만 아니라 행정기관의 분쟁조정위원회의 역할도 유명무실한 실정이다.

4) 아파트 관리개선과 공동체 활성화를 위한 단계적 접근방안

아파트를 중심으로 한 공동체 노력이 활성화되기 위해서는 입주자대표회의의 역할과 기능이 매우 중요하다. 이러한 맥락에서 우선 아파트 관리상에 나타나는 비리를 척결하고, 관리주체와 입주인들 사이의 신뢰관계를 형성하는 것이 중요하다. 이러한 신뢰관계를 중심으로 입주인들의 참여를 독려하고 입주인간의 교류를 활성화 시킴으로써 아파트 단지내 주민들 사이의 유대와 호혜의 규범을 공유하는 공동체를 회복하고, 그러한 노력의 성과를 외부로까지 확산해나가는 단계적 접근이 중요하다. 이와 관련하여 시정개발연구원(2010)이 정리한 내용을 살펴보면 다음과 같다.

(1) 1단계: 아파트 운영관리의 투명성 확보

아파트 지역의 공동체 운동의 선행 조건으로 중요한 것은 입주자대표회의의 민주성과 투명성을 확보함으로써 입주자대표회의와 자생조직에 대한 입주민들의 신뢰를 형성하는 것이다. 어떤 지역사회 형성 노력이든 리더의 헌신적 노력이 필요한데 실제 현존하는 제도로서 입주자대표회의와 해당 지역의 자생조직이 자신들만의 게임에 몰두하는 것이 아니라 입주민들과의 연계역할 및 리더역할을 수행할 수 있는 계기를 마련하는 것이 중요하다. 하지만 현재와 같이 폐쇄적 아파트 운영관리의 관행과 다양한 비리가 발생하는 상황에서 입주자대표회의와 관련 자생단체들의 리더십역할을 기대하기도 어렵고, 주민들의 참여 또한 기대하기 어렵다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 좀 더 적극적인 정책개입이 필요하다.

이와 관련하여 첫째, 입주민이 아파트 관리에 관심을 갖고 참여할 수 있도록 아파트 관리관련 법을 정비하고, 관리규약 준칙을 보급할 필요가 있다. 둘째, 아파트 관리가 투명하게 운영되고 입주민의 참여 통로가 확보되는 등 규정에 따른 관리가 이루어지고 있는지에 대한 지도 및 감독을 철저히 하여야 한다. 셋째, 아파트 관리에 대한 지식이 부족하여 관리가 원활히 이루어지지 않거나 관심과 참여가 부족한 경우가 상당하기 때문에 아파트 관리와 관련된 교육을 정기적으로 실시하는 것이 바람직하다. 넷째, 아파트 관리 우수단지를 선정하여 인센티브를 부여하는 등 아파트 관리에 관심을 갖고 참여를 이끌어 내는 것이 필요하다. 다섯째, 유지관리에 대한 중요성을 인식하지 못하거나 전문성이 부족하기 때문에 장기수선계획의 수립과 충당금의 적립이 제대로 이루어지지 않고 있다. 따라서 장기수선과 관련된 지원·감독기구를 설치하거나 민간단체 또는 전문가와 협력하여 장기수선계획의 수립과 장기수선충당금의 적립에 대한 지도가 이루어져야 할 것이다.

(2) 2단계 : 아파트단지 내 공동체 활성화

이 단계에서는 입주자대표회의는 독자적으로 또는 관련 자생조직과 협력하여 공입주민의 의견을 최대한 수렴하고 아파트단지의 특성을 반영할 수 있도록 자율적인 노력을 기울여야 할 것이다. 또한, 아파트단지 내의 공동체 활성화뿐만 아니라 아파트 단지 인근 지역주민들과의 교류를 확대하기 위하여 아파트단지 내 주민공동공간을 공유하고 각종 프로그램을 공용하여 공동생산(co-production)을 유도하는 방향으로 나아가야 할 것이다.

공공의 역할을 크게 다섯 가지로 나누어 볼 수 있다. 먼저 지방자치단체 조례를 제정하여 아파트 공동체 활성화사업을 시행하여야 할 것이다. 둘째, 입주민 간에 다양한 교류를 이끌어 내기 위한 공동체시설 및 프로그램에 대한 지원이 이루어져야 한다. 셋째, 공동체 활성화를 위한 인력 및 조직을 양성하여야 한다. 전담 공무원의

확보뿐만 아니라 아파트공동체를 위한 조직의 설치, 공동체 활성화 전문가의 양성, 민간단체와의 협력은 필수적이다. 넷째, 우수관리사례를 발굴하여 전파하여야 한다. 사례의 발굴은 간접 교육 효과를 발생시켜 공동체 활성화를 위한 방법을 습득 또는 활용할 수 있게 할 뿐만 아니라 공공성 제고를 위한 아파트 관리에 많은 아파트단지가 참여하도록 유도할 수 있기 때문이다. 다섯째, 유지관리에 대한 지원은 지속적으로 이루어져야 할 것이다. 장기수선계획과 적립금 충당에 대한 정기적인 확인 조치를 하는 것이 바람직하며, 입주민 스스로 슬럼화를 예방하고 쾌적성을 보장할 수 있는 유지관리의 필요성을 인지할 수 있도록 교육을 실시하는 것도 필요하다.

(3) 3단계 : 공동체 문화의 지역사회로의 확산

아파트 관리의 공공성 제고를 위한 3단계는 아파트단지 내 공동체 활성화와 더불어 아파트단지 인근 지역사회에 대해 관심을 갖고 지역문제에 대해 협력하는 시기이다. 입주자대표회의가 입주민으로부터 얻는 지지와 신뢰의 범위는 넓어지게 되는 등 입주자대표회의의 공공성은 확대되고, 입주민은 아파트 관리에 활발하게 참여하게 될 것이다. 또한 관리주체는 입주민의 관리참여가 활발하게 이루어짐으로써 공동체 활동에 대한 지원을 강화할 것이다. 그리고 아파트단지 내 주민 간의 교류는 인근 지역주민들과의 교류로 확대되고, 이는 인근 지역사회에 대한 관심으로 이어지게 된다.

이 단계에서는 지역의 복지문제, 행정력의 부족문제 등을 해결하기 위해 지방정부와 지역사회가 공동으로 노력해야 할 것이며, 그러한 작용의 일환으로 아파트 관리조직을 통한 지역공동체 활성화를 목표로 설정하여야 할 것이다.

지방정부의 역할은 세 가지로 나누어 볼 수 있다. 먼저 아파트 관리에 대한 자율성을 확대하여 아파트단지 내 자생조직 등 입주민이 자발적으로 단지 관리에 참여하도록 유도하여야 한다. 둘째, 3단계에 진입하지 못하는 단지에 대한 지속적인 지도 및 지원을 하여야 할 것이다. 셋째, 아파트 관리와 관련된 선진사례를 지속적으로 발굴하고 아파트 관리를 위한 선진적인 기술을 지원하여야 한다. 마지막으로 지역 문제의 해결이나 화합을 위한 축제 등에 주민들의 요구를 반영하고 비용을 절약하도록 아파트 관리조직과 협력하여야 할 것이다.

III. 아파트 공동체 활성화 사례

1. 서울특별시 주택본부가 정리한 분야별 아파트 공동체 활성화 사례

서울특별시 주택본부가 경희대학교 연구진에 의뢰해 2011년 발간한 「아파트커뮤니티 활성화사례집」은 아파트 단지를 중심으로 최근 추진된 공동체 사업 우수사례들을 분야별로 정리해놓고 있다. 전체적으로 주민화합, 주거환경개선, 건강·운동, 여가취미·교양교육, 봉사·나눔, 친환경·재활용·에너지절약의 6개 분야를 나누고, 각 분야에 대한 수범사례를 소개하고 있다. 각 분야별 사례들의 주제들을 살펴보면 <표 5>에 나타난 것과 같다.

<표 7> 분야별 아파트 좋은 문화 구축 사례

	소재지	아파트 명	주제
주민화합	서울 영등포	양평한신	한마음대축제
	경기 부천	하얀마을 아이파크	도·농간 자매결연
	인천 연수	경남	전면주차 유도 캠페인
	경기 이천	송정신일	가을 큰 잔치
	충남 천안	벽산블루밍	동호회
	충북 증평	한라비발디	한마음 큰 잔치
	대구 수성	시지태왕아너스	아너스 밴드
	경기 용인	태영데시앙 1차	야외 영화관
	서울 서초	아크로비스타	주민 한마음 축제
	서울 성북	종암SK	종암 동호회
	인천 부평	대우푸르지오	작은 음악회
	서울 성북	대림4단지	월별 테마행사
	서울 송파	가락쌍용	은행나무 축제
	부산 북구	주공2단지	명절맞이 품물놀이
	인천 영종	풍림아이원8단지	이웃 간에 인사하기
	서울 송파	성원상떼빌	클래식 음악회
	충남 천안	동일하이빌	별과 마루, 불사조 동아리
경기 용인	자이	아파트 합창단	
주거환경개선	인천 연수	경남	단지 내 녹화
	서울 서대문	홍은 벽산	아파트 담장미화 및 벽화
	서울 서대문	홍은 벽산	단지 내 녹화
건강·운동	경기 사천	삼성	만남과 휴식의 수영장
여가·취미· 교양교육	서울 노원	청구3차	작고 행복한 도서관
	경기 사천	삼성	작은 도서관 만들기
	충남 천안	주공9단지 1차	느티나무마을도서관
	충남 천안	신도브래뉴	'보물섬' 작은 도서관
	부산 동래	안락1차 SK	평생학습마을도서관
	부산 수영	비치그린	비치그린아파트 한가족 도서관
	서울 은평	응암경남	어린이 사생대회
	대구 달서	월성하늘채	하늘채도서관
제주 제주	아라주공	생태 공부방	
봉사와 나눔	서울 강서	염창 한화꿈에그린	좁도리·불우이웃돕기성금행사
	경남 김해	월산마을두산위브	불우이웃 돕기·일일 먹거리장터
친환경· 재활용· 에너지절약	서울 서대문	홍은 벽산	폐식용유 수거
	인천 연수	경남	탄소포인트 적립제도
	인천 연수	경남	재활용비누 만들기
	서울 광진	현대파크빌	이웃돕기 아나바다
	서울 서대문	홍은 벽산	녹색장터
	서울 서대문	홍은 벽산	친환경 농산물 직거래 판매
	서울 강남	역삼e-편한	에너지 빼기 사랑 더하기
	인천 연수	경남	소동행사 '뜨거운 지구 30분 쉽표'
	서울 노원	상계주공7단지	에너지 절감으로 주민신뢰 얻기
	경기 성남	장안타운 건영2차	탄천 EM(유용 미생물)
	서울 노원	청구3차	토요일 녹색장터
	경기 시흥	시화한신	어린이 환경 동아리 교육
서울 양천	한신청구	자원재활용 바자회	

자료: 서울특별시주택본부(2011a)

서울특별시 주택국이 발간한 「아파트커뮤니티 활성화사례집」에 나타난 각 분야별 대표 사례들을 좀 더 구체적으로 소개하면 다음과 같다.

1) 주민화합: 서울 영등포구 양평한신아파트 ‘한마음대축제’ 사례

2010년 11월 20일 양평한신아파트에서 ‘한마음대축제’를 열었다. 이 축제는 입주 민간 공동체 문화를 활성화시키기 위한 행사로 2010년에 처음으로 시행된 행사였다. 이 아파트에서 축제를 열게 된 목적은 2010년을 마무리하기에 앞서 아파트 입주 주민의 화합을 도모하여 이웃으로의 사랑과 정을 나누고자 하는 것이었다.

‘양평한신 한마음 대축제’를 위한 입주자대표회의를 연 결과, 입주자대표회의에서는 본 행사에 적극 협조하기로 하였고, 떡거리 장터와의 계약, 전체진행, 후원금 협조 등을 관리사무소장에게 권한 위임키로 전원 일치 찬성 의결하였다. 또한 입주자대표회의에서 축제에 대한 내용도 결정하였는데 CMB한강방송에서 노래자랑을 메인 행사로 진행하여 이를 촬영하는 것으로 하였다. CMB한강방송에서 5톤 트럭의 무대와 300석의 의자, 사회자 남녀 각 1명, 초청가수 2명, 음향시설 및 조명을 지원하고 촬영하여 영등포구 지역에 녹화 방송할 예정이라는 결론이 내려졌다.

또한 ‘한마음 대축제’에서 노래자랑뿐만 아니라 불우이웃돕기 행사도 실시하였다. 11월 20일 축제 당일 하루 정문과 후문, 109동 초소 앞, 상황실, 관리사무소에 입주 주민 모금함을 비치하여 아침 9시부터 저녁 6시까지 모금을 하였다. 그리고 행사일 경품추첨권(1,000원) 판매금액도 불우이웃돕기 성금으로 상용하기로 하였다. 이렇게 모인 모금액은 전부 방송국이나 자선단체에 양평한신아파트 입주 주민의 이름으로 기탁하기로 하였다.

축제에 필요한 비용은 모두 외부에서 지원을 받아 관리비에서 지출 없이도 축제를 운영할 수 있었다. 특히 노래자랑의 시상품(백화점 상품권 15만원, GS칼텍스 주유권 12만원, 백화점 상품권 10만원, GS칼텍스 주유권 8만원, 농협상품권 5만원, 문화상품권 3만원)과 불우이웃돕기 경품권 상품(자전거, 문화상품권3만원(5명), 문화상품권 2만원(10명), 문화상품권 1만원(20명), 라면 1박스, 세제, 휴지, 포도씨유, TEA세트)은 모두 주변상가들의 협찬으로 상품을 대체할 수 있었다. 그리하여 축제에 지원받은 금액은 총 710만원 이었다.

홍보를 통해 입주 주민들의 협조를 구하는데 힘을 썼다. 11월 8일부터 행사개최 안내문을 붙이고, 초청장을 만들어 보내기도 하였다. 초청장에는 주최, 일시, 장소, 내용을 적어 입주 주민들이 한눈에 알아보기 쉽게 만들었으며, 개회식, 입주 주민 노래자랑 및 장기자랑, 떡거리장터, 불우이웃돕기, 트리 점등식의 내용으로 구성되어 있다는

점도 입주민들의 주의를 끌었다. 또한 경품행사의 경품 등과 행사일정, 노래자랑 순서 등도 알려져 입주민들의 관심을 이끌었다.

축제의 장소를 단재 내 101, 102, 103, 104동 앞 지상 주차장을 이용하게 된 만큼 입주민들의 협조가 필요하였다. 그래서 축제일에 앞서 18일부터 ‘한마음 대축제에 따른 지상주차장 이용안내’라는 협조문을 붙여서 입주민들에게 미리 양해를 구하였다. 축제를 위하여 불편하지만 지상주차장이 아닌 지하주차장에 주차하거나 주차되어 있던 차량은 지하로 옮겨달라는 이용안내를 실시하였다.

마지막으로 모든 행사가 많은 입주민들의 협조와 참여로 성황리에 끝난 후에는 축제에 참여해주신 점에 대한 감사의 글과 함께 불우이웃돕기에서 모인 모금 액수와 그 모금액 1,582,400원을 영등포구청 복지정책과에서 추진하는 ‘따뜻한 겨울보내기 사업 참여’에 양평한신아파트 입주민의 이름으로 기부하겠다는 내용의 글을 써서 알렸다.

<그림 2> 서울 양평한신아파트 단지 개요 및 활동 내용

항목		내용
아파트 단지 개요	주소/단지명	서울특별시 영등포구 양평5동가 76번지 양평한신아파트
	입주시기	1996년 4월
	세대수	1,215세대
	동수/층수	10개 동, 18~20층
	평형종류	82.6m ² (610세대), 112.40m ² (605세대)
	주민공용시설 (복리시설 등)	노인정, 테니스장, 에어로빅, 청소년구장
	임대/분양	분양아파트

항목		내용
커뮤니티 활동 사항	활동 기간	2010년 11월 15일 ~ 2010년 11월 23일 (11월 20일 행사)
	활동 주체	입주자대표회의, 관리사무소
	외부지원 유무	• 지원처 : CMB한강방송 외 다수 • 지원받은 금액 : 약 710만원
	대상 및 참여인원	• 대상 : 입주민 • 참여자 수 : 약 500명
	활동빈도 및 시기	2010년 가을 1회 개최, 주민참여도가 높아 격년 개최를 검토
	활동장소	단지 내 102동 104동 지상주차장
	예산 및 비용	관리비 지출은 없었음. 주변 상가들의 협찬으로 상품대체

<그림 3> 서울 양평한신아파트 '한마음대축제' 초청장

초청장

다사다난한 2010년을 마무리하기에 앞서 우리 한신아파트에서
“한마음대축제”를 개최하오니 격려하는 마음으로 꼭 참석하시어
아름다운 정을 나누어 주시기 바라면서 아래와 같이 초대합니다.

- 아 래 -

1. 주최 : CMB 한강방송, 입주자대표회의, 세화종합관리(주)
2. 일시 : 2010년 11월 20일(토) 17:00~19:00
3. 장소 : 양평한신아파트 101동, 102동, 104동 지상주차장
* 선유도역 1,2번 출구이용
4. 내용 : 개회식, 입주민 노래자랑 및 장기자랑,
먹거리장터, 불우이웃돕기, 트리점등식

- 양평한신아파트 입주자대표회장 -

<그림 4> 서울 양평한신아파트 '한마음대축제' 행사일정

<행사일정>

2010. 11. 20(토)

시간	일 정
9:00~21:00	불우이웃돕기 모금행사
11:00~21:00	페이스페인팅
11:00~21:00	키다리아저씨 풍선선물
16:00~17:00	식장준비 및 리허설
17:00~17:20	입주자대표회장 인사말 및 아파트양력소개
	입주자대표 및 직원 소개
	방문 외부인사 소개
17:20~17:40	어린이 에어로빅 방송댄스(박정연 외 3명)
	어린이 태권무(강태훈 외 4명)
	어린이 댄스(임지아, 김현아)
	어린이 에어로빅(오승미 외 5명)
17:40~18:40	입주민 노래자랑
18:40~19:00	시상 및 상품증정
19:00~19:30	색소폰 초청 연주(2인조)
19:30~20:00	민속무용단 출연 마당놀이불우이웃돕기
20:00~20:20	경품권 추첨
20:20~20:30	트리점등식 및 불꽃놀이
심사위원	CMB 한강방송 보도제작팀장 열린피아노 원장 최 선 미 바이올린의숲 원장 김 연 희

<그림 5> 서울 양평한신아파트 '한마음대축제' 시상품 내역

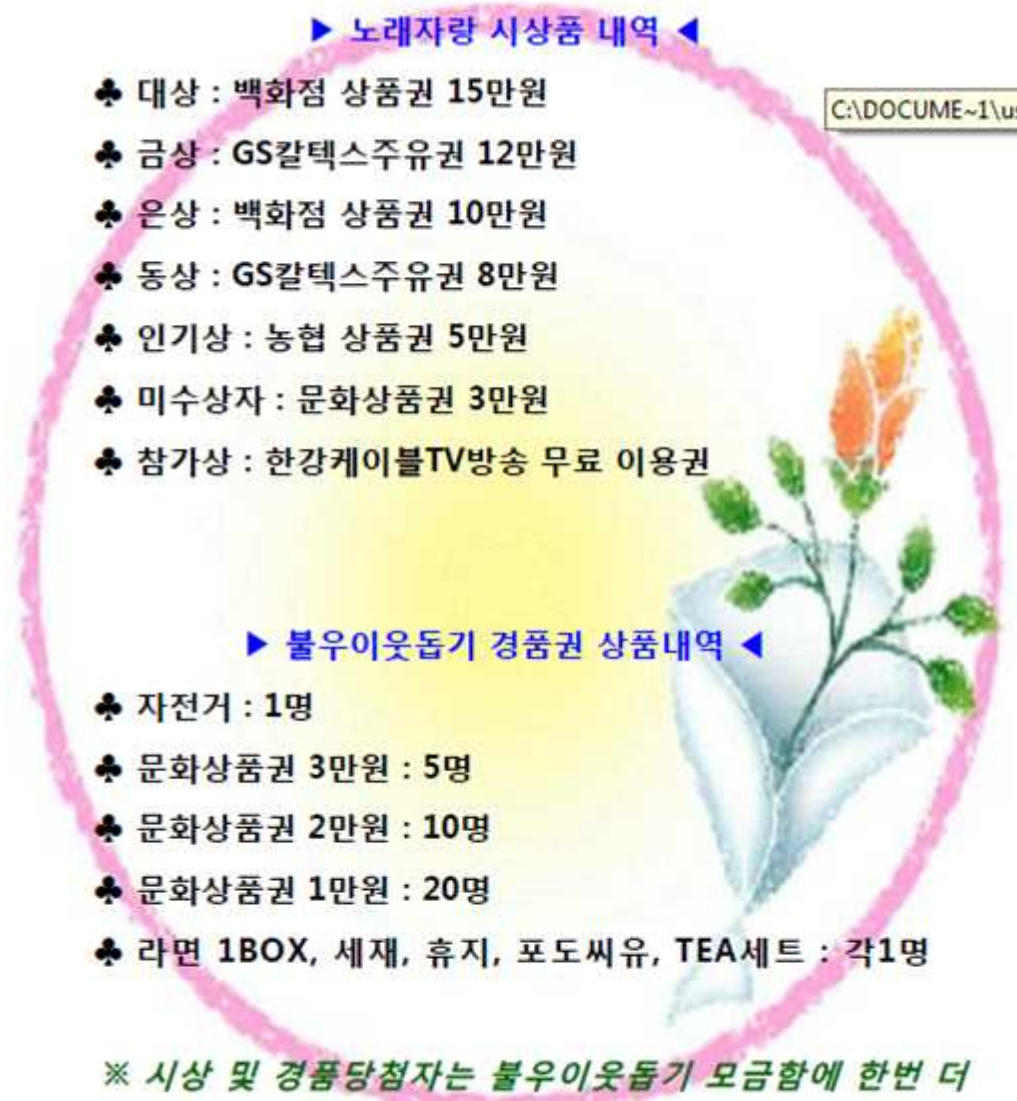
▶ 노래자랑 시상품 내역 ◀

- ♣ 대상 : 백화점 상품권 15만원
- ♣ 금상 : GS칼텍스주유권 12만원
- ♣ 은상 : 백화점 상품권 10만원
- ♣ 동상 : GS칼텍스주유권 8만원
- ♣ 인기상 : 농협 상품권 5만원
- ♣ 미수상자 : 문화상품권 3만원
- ♣ 참가상 : 한강케이블TV방송 무료 이용권

▶ 불우이웃돕기 경품권 상품내역 ◀

- ♣ 자전거 : 1명
- ♣ 문화상품권 3만원 : 5명
- ♣ 문화상품권 2만원 : 10명
- ♣ 문화상품권 1만원 : 20명
- ♣ 라면 1BOX, 세재, 휴지, 포도씨유, TEA세트 : 각1명

※ 시상 및 경품당첨자는 불우이웃돕기 모금함에 한번 더
성금기탁을 부탁드립니다.^^



C:\DOCUME~1\user\LC

<그림 6> 서울 양평한신아파트 '한마음대축제' 자료 사진



2) 주거환경개선: 인천시 연수구 경남아파트 ‘단지 내 녹화’ 사례

인천시 연수구 경남아파트에서는 2006년부터 현재까지 단지 내 녹화사업을 꾸준히 진행시켜오고 있다. 화단을 조성하거나 조경공간을 설치하는 등 녹지를 증가시키는데 힘쓰고 있다. 경남아파트의 관리주체가 이를 주최하고 있는데, 이들은 2006년 매년 한 차례 이상 수목 및 화단을 조성해가고 있다.

경비인원 감축으로 인해 사람이 없는 경비초소가 늘게 되자 관리주체는 사람이 없는 경비초소를 없애고, 그 자리에 분수대나 인공폭포 등의 조경공간을 설치해야겠다고 생각했다. 또한 아파트 단지의 얼굴과도 같은 단지 입구의 화단에 녹지를 조성하였고, 아파트 단지 내 빈 공간에 녹지를 조성하여 입주민들이 녹지를 더 많이 접할 수 있도록 노력하였다.

녹화사업에는 돈이 필요하기 마련이다. 이러한 돈을 입주민들에게 관리비로 부과한다면 입주민의 부담도 커지고 이를 싫어하는 사람도 있을 수 있다. 하지만 경남아파트에서는 경비인원 감축으로 인하여 줄어든 인건비를 녹지에 사용하여 금전적 문제를 해결하였다. 그리하여 2006년부터 매년 한 차례 이상 수목 및 화단을 조성할 수 있었던 것이다.

또한 이렇게 열심히 관리를 한 결과로 2009년에는 수상의 기쁨도 누릴 수 있었다. ‘2009 살기 좋은 아파트’ 사업에서 최우수단지로 선정된 것이었다. 단지 내 빈 공간을 녹지공간으로 조성하는 사업을 하면서 단지 내 환경이 아름답게 변화하였다. 그리고 이러한 녹지공간은 주민들의 쉼터의 역할도 해줘서 이곳에서 주민들 간 교류가 활발해질 수 있었다. 녹화사업으로 인한 녹지공간의 증대와 입주민들의 만족도가 비례했던 것이다.

관리주체는 이렇게 열심히 녹화사업을 하고 있지만 단지 내에는 아직도 녹화할 공간이 많이 남아있으므로 더욱 열심히 녹화사업을 할 것이라는 포부를 밝혔다. 입주민들의 호응도 높고 상을 받은 경력도 있으니 앞으로 더욱 탄력을 받아서 시행할 것이라고 한다.

<그림 7> 인천 연구수 경남아파트 단지 개요 및 활동 내용

항목		내용
아파트 단지 개요	주소/단지명	인천시 연수구 연수동 532 경남아파트
	입주시기	1993년 5월
	세대수	620세대
	동수/층수	7개 동, 15층
	평형종류	89m ² , 105m ²
	주민공용시설 (복리시설 등)	근린상가, 회의실, 운동시설, 노인정
	임대/분양	분양아파트
항목		내용
커뮤 니티 활동 사항	활동 시간	2006년 ~ 2010년 (현재 시행중)
	활동 주체	관리사무소
	외부지원 유무	• 지원처 : X • 지원받은 금액 : X
	대상 및 참여인원	• 대상 : 입주민전체 • 참여자수 : 관리주체의 100%(외부인력 추가 사용), 입주민의 3%
	활동빈도 및 시기	년 1회(3~5월)
	활동장소	단지입구 화단, 단지 내 빈 공간, 사람이 없 는 경비초소
	예산 및 비용	경비인원 감축으로 줄어든 인건비를 사용

<그림 8> 인천 연구수 경남아파트 '단지 내 녹화' 자료 사진



3) 건강·운동: 경기도 사천시 삼성아파트 ‘만남과 휴식의 수영장’ 사례

경기도 사천시 삼성아파트에서 2010년 여름을 맞아서 eke왔던 수영장을 다시 개장하게 되었다. 7월 중순부터 수영장 개장 준비를 시작해서 7월 29일에 개장을 하였다. 개장할 당시 수영장 개장과 함께 입주민들이 모여서 수박파티도 하는 등 입주민들의 화합의 장을 만들 수 있었다. 특히나 아이들은 더운 여름 동안 수영을 하기 위해서 부모님과 멀리까지 가지 않아도 되고 단지 내에서 친구들과 함께 수영을 하면서 더위를 잊을 수 있어서 굉장히 즐거워했다.

입주민 모두가 이용하는 편의시설인 만큼 관리주체는 운영관리에도 힘을 썼다. 첫 번째로 수영장 운영규칙을 만들어서 입주민들에게 알리고, 모든 입주민이 더 많이 볼 수 있도록 홈페이지에 글을 올리고, 수영장 입구에도 글을 붙여놓는 등 운영규칙을 알리기 위해 노력했다. 특히 아이들이 많이 이용하는 만큼 안전관리도 열심히 하였는데 안전사고에 대비하여 안전요원은 응급조치에 대한 안전 교육을 받게 하였으며, 안전요원들이 관리, 감독을 철저히 하도록 당부하였다. 하지만 모든 안전사고를 관리자에게만 돌릴 수 없으므로 안전사고에 대한 일차적 예방과 책임은 개인에게 있다고 알렸으며, 초등학교 이하의 어린이들은 보호자가 동반함을 원칙으로 하였다.

아이들이 많이 이용하는 수영장이라는 특성상 안전수칙을 따로 만들어 아이들이 알 수 있도록 글을 수영장 입구에 적어 두었다. 물에 들어가기 전에 꼭 준비운동을 하고 수영장은 미끄러우므로 뛰면 안되며, 수영 중에는 수시로 휴식을 취하기 등의 여러 가지 수칙을 만들었다. 또한 아이들이 많기 때문에 수영장 주변에서는 음주, 흡연을 절대 금하는 것을 원칙으로 하였다. 그리고 혹시 모를 안전사고를 위하여 심폐소생술에 관한 내용의 프리젠테이션을 만들어서 입주민 홈페이지에 올려 여러 사람들이 배울 수 있도록 하였다. 또한 입주민이 아는 외부인 이외에는 모든 외부인을 출입금지로 하여 입주민들의 어린이들이 안전하게 수영을 즐길 수 있도록 만들었다.

사람들이 많이 모이는 수영장이기 때문에 아이들의 질병관리에도 힘쓰고 있었다. 특히 수질오염은 아이들에게 피부병을 유발시킬 수 있기 때문에 더욱 힘써야 했다. 그래서 수영장 내에 음식물 반입금지라는 규칙도 만들고, 수조의 물 관리에 대한 일정도 만들어서 부모의 걱정을 한 시름 놓을 수 있도록 하였다. 매일 오전과 오후 2-3시간씩 순환 모터 및 이물질 제거를 위한 기계를 작동시키고, 1일 1회씩 소독약품 처리를 하는 것을 원칙으로 하고 있었다. 또한 물은 2일에 1번 갈기 위한 예정표를 만든 후 수영장 입구에 붙여 놓아서 누구든지 보고 알 수 있게 하였다.

이렇게 운영관리가 잘 되고 있는 수영장은 2010년 여름이었던 7월 29일부터 8월 11일까지 오전 10시부터 오후 6시까지 운영되었다. 이 수영장은 어린이들뿐만 아니라 같이 동반하여 온 부모님들에게까지 만남과 휴식의 장소로서 역할을 잘 해내었다.

<그림 9> 경기도 사천시 삼성아파트 단지 개요 및 활동 내용

항목		내용
아파트 단지 개요	주소/단지명	사천시 정동면 풍정리 388-1번지 삼성아파트
	입주시기	1994년 8월 1일
	세대수	314세대
	동수/층수	4개 동, 15층
	평형종류	78㎡(258세대), 106㎡(56세대)
	주민공용시설 (복리시설 등)	관리사무소, 경로당, 입주자회의실, 어린이놀이터, 어린이집, 복지관, 수영장
	임대/분양	분양아파트

항목		내용
커뮤니티 활동 사항	활동 시간	7월 29일 ~ 8월 11일 (15일간)
	활동 주체	관리주체, 입주자대표회의
	외부지원 유무	<ul style="list-style-type: none"> • 지원처 : X • 지원받은 금액 : X
	대상 및 참여인원	<ul style="list-style-type: none"> • 대상 : 입주민 • 참여자수 : -
	활동빈도 및 시기	매년 여름에 1회 개장
	활동장소	수영장
	예산 및 비용	정부 지원

<그림 10> 경기도 사천시 삼성아파트 '만남과 휴식의 수영장' 자료 사진



4) 여가취미·교양교육: 서울시 노원구 청구 3차 아파트 '작고 행복한 도서관, 안전한 독서실' 사례

서울시 노원구 중계동 청구 3차 아파트에서 입주민 자녀와 입주민들을 위하여 독서실과 작고 행복한 도서관을 만들었다. 입주민들의 자녀들이 사설독서실을 이용할 때 이동하기도 불편하고 밤거리 안전문제도 걱정해야하는 등 많은 불편이 있었다. 그리고 시험이나 입시기간에는 사설 도서관의 자리가 부족한 점에 착안하여 이 사업을 실시하게 되었다.

2009년 2월 입주자대표회의와 관리주체는 독서실을 만드는 것에 대한 설치 타당성 및 재원 조달방법을 검토하면서 독서실 만들기 사업은 시작됐다. 그리고 그해 3

월 입주자 대표회의실을 독서실로 만들기로 결정하였다. 독서실 만드는 사업을 좀 더 원활하게 하기 위하여 ‘독서실 추진 위원회’를 구성하고 위원회 회원들을 인근 아파트 독서실 및 사설 독서실을 답사하며 시설이나 비용 등을 알아보았다. 5월에는 독서실 설치에 대한 주민의 의견을 물어보았는데, 입주민의 82%가 동의를 하였고, 390세대의 참여의사를 확인할 수 있었다. 대부분의 입주민이 독서실 만드는 사업에 동의하였으므로, 그 이후로는 독서실 설계를 하고 업체를 선정, 용도변경 등 행위허가 완료, 공사 시행 등 모든 일을 순조롭게 진행시킬 수 있었다. 독서실 공사는 적은 예산 때문에 주민봉사로 유도했다. 주민 등 관련 업종에 종사하는 분이 나서 실비만 받고 저렴하게 공사를 해준 것이었다. 그리하여 6월 25일 독서실을 새롭게 개관할 수 있었다. 독서실은 총 7개 실로 구성되어 있으며, 83석의 자리를 마련해 놓아서 83명의 입주민 자녀들이 이용할 수 있게 되었다. 그 이후에 독서실 이용 및 운영규정과 독서실 근무자 수칙을 제정하는 등 독서실을 잘 운영하기 위한 여러 가지 수칙을 만드는 것도 잊지 않았다.

위와 같은 독서실 만들기 사업의 성공은 ‘작고 행복한 도서관 만들기’ 사업으로 연계되었다. ‘작고 행복한 도서관 만들기’ 사업은 입주민의 75% 이상이 초등학교, 중학교, 고등학교의 자녀를 가진 세대임을 감안하여 각 학년에 맞는 필독서 및 교양서적을 비치하여 입주민 자녀의 학습능력 향상을 위해 시작하게 된 사업이다.

작고 행복한 도서관은 학부모(어머니)회가 주체한 사업으로 부녀회 창고를 도서관으로 만들기로 하였다. 도서관 개조비용은 잡수익 등 일부를 사용하기로 하고, 입주자대표회의 의결로 주민동의를 받을 수 있었다. 이후 어머니회 회원들은 초·중·고등학교의 필독서를 파악하여 도서를 구입하였다. 도서구입비는 부녀회, 입주자대표회의 유관단체에서 지원을 해주었다. 그리고 부녀회 기금으로 매월 회원들이 원하는 도서를 구입하기로 결정하였다. 그리하여 아동도서 1,000권, 초·중·고등학교 필독서 1,200권, 기타 교양서적 1,000권으로 작고 행복한 도서관을 2010년 6월에 개관할 수 있었다.

이렇게 독서실과 도서관을 만듦으로써 입주민 자녀에게 쾌적한 학습 환경을 제공할 수 있었다. 특히 독서실은 아파트 인근 사설독서실보다 훌륭한 시설을 갖추었으며, 입주민 학부모가 직접 운영, 관리하여 입주민 자녀의 학업능력들이 향상될 수 있는 효과와 아파트 공동체 활성화 효과까지 얻을 수 있었다. 서로 알지 못했던 이웃의 아이들까지 알게 됨으로써 입주민들 간의 친목도 다질 수 있으며, 입주민 자녀들도 서로 친해질 수 있는 계기가 되었다. 또한 독서실 이용학생을 중심으로 참고서 돌려주기, 학습도우미 운동도 전개되고 있어서 서로를 더욱 잘 알 수 있는 기회를 만들어주고 있다.

작고 행복한 도서관은 아이들이 독서의 생활화를 통하여 인성교육에 기여하고 도서관 회원을 중심으로 열람실을 활용하여 입주민 자녀의 공부방으로 활용되고 있다. 2010년 12월 당시 도서관 회원 187명, 총 380세대에 이르는 입주민들이 도서관을 상시 이용하고 있어 입주민과 입주민 자녀의 정서 함양 및 독서능력 향상에 기여하고 있다. 그리고 이러한 사업으로 인하여 아파트 공동체 활성화 효과도 누릴 수 있었다 어머니들의 교류를 통하여 입주민 중 대학생이나 주부들이 초·중·고등학교의 학습지도의 기회를 알선하고 저녁시간 및 공휴일에 입주민 자녀 학습공간으로 활용하고 있다. 또한 도서관 회원 중심의 청소년 봉사단을 조직하여 운영하기로 결정하여 2011년 1월에 '청구3차 라온청소년봉사단'을 발족하였다.

이처럼 입주민의 자녀의 쾌적한 학습활동과 안전을 위해서 시작한 사업이 중계3차 입주민들의 공동체 활성화까지 이어지게 되었다. 이러한 결과를 얻을 수 있었던 것은 모든 입주민의 의견을 적극 수렴하여 실천한 결과이다. 그렇기에 많은 입주민들이 독서실 만들기, 작고 행복한 도서관 만들기 사업에 적극적으로 동참할 수 있었던 것이다.

<그림 11> 서울시 노원구 청구3차 아파트 단지 개요 및 활동 내용

항목		내용
아파트 단지 개요	주소/단지명	서울시 노원구 중계동 360-2 청구 3차 아파트
	입주시기	1995년 7월
	세대수	780세대
	동수/층수	9개 동, 15층
	평형종류	105m ²
	주민공용시설 (복리시설 등)	독서실, 노인정
	임대/분양	분양아파트

항목		내용(독서실 만들기)
커뮤 니티 활동 사항	활동 시간	2009년 3월 9일 ~ 6월 25일
	활동 주체	입주자대표회의, 부녀회, 입주민 독서실 추진 위원회
	외부지원 유무	• 지원처 : X • 지원받은 금액 : X
	대상 및 참여인원	• 대상 : 입주민 전체 • 참여자수 : 독서실 총 83석
	활동빈도 및 시기	항시
	활동장소	입주자대표회의실을 독서실로 개조
	예산 및 비용	63,999,440원

<그림 12> 서울시 노원구 청구3차 아파트 안전한 독서실' 자료 사진



5) 봉사와 나눔: 서울시 강서구 염창 한화 꿈에그린아파트 '좁도리·불우이웃돕기성금' 행사 사례

서울시 강서구 염창 한화 꿈에그린아파트는 염창동 주민센터에서 주최하는 '좁도리·불우이웃돕기성금' 행사를 여러 해에 걸쳐 참여하고 있다. 게다가 최근까지 4년 연속 1위를 차지하는 성과를 얻을 수 있었다. 이러한 성과는 대표회의와 부녀회, 관리주체의 유기적 협조와, 입주민들의 적극적 호응이 있었기에 가능했다. 지난해 12월에도 각 세대를 방문해 모금활동을 펼쳐 총 2백여만 원의 성금을 동주민센터에 기부했다.

이러한 불우이웃돕기행사에 입주민들이 적극적으로 협조할 수 있었던 이유는 부녀회와 관리주체의 열렬한 홍보가 있었기에 가능하였다. '좁도리·불우이웃돕기성금'

행사를 위한 홍보 글을 알림 게시판에 붙이고, 부녀회 회원들이 일일이 각 세대를 방문하여 행사를 하는 이유와 필요성에 대하여 말하고 사람들의 주의를 관심을 이끌었다. 그래서 더 많은 입주민들이 이 행사에 참여할 수 있는 계기가 되었다. 이러한 여러 주민들의 노력이 있었기에 엄청 한화 꿈에그린아파트는 ‘좁도리·불우이웃돕기성금’ 행사에서 4년 연속 1위라는 명예를 얻을 수 있었다.

6) 친환경·재활용·에너지절약: 서울시 광진구 현대파크빌 ‘이웃돕기 아나바다’ 사례

서울시 광진구 현대파크빌에서 2005년부터 지금까지 아나바다 운동을 시행해왔다. 2005년 5월에 처음으로 아나바다 운동을 시행했는데, 입주민들의 참여와 호응도가 높아서 지금까지 계속 시행해오고 있다. 이 운동은 부녀회에서 주최하는 활동으로 불우이웃을 돕기로 목적으로 하기 때문에 아나바다 운동을 통한 수익금은 모두 불우이웃을 돕는데 사용한다.

아나바다 운동에 나오는 물품들은 장난감, 생활용품, 가전제품, 의류, 도서, 비디오 등 가정에서 생활할 때 필요한 여러 가지 물품들이다. 이러한 물품들은 매주 수요일 10시 30분부터 16시 사이에 부녀회에서, 그리고 평일은 10시 30분에서 16시 사이에 관리사무소에서 수집하고 있다. 입주민들이 협조해주는 물품들은 위와 같은 방법으로 수집하고, 그 외에도 재활용품을 내놓는 날 부녀회에서 자발적으로 수집을 하여 더 모으고 있다. 이렇게 모인 물품들을 기반으로 부녀회에서 연 2회 아나바다 운동을 주최하고 있다.

또한 아나바다 운동을 펼치는 데에 여러 곳에서 지원을 해주고 있다. 5년간 유니세프 적십자, 월드비전 등 인증된 단체와 송과작업교실 등에서 약 1,000마원을 지원해줘 광진구 현대파크빌 부녀회원들은 더욱 원활하게 아나바다 운동을 펼칠 수 있었다.

광진구 현대파크빌에서 시행하고 있는 아나바다 운동은 큰 특징이 있다. 원래 아나바다 운동이란 것이 ‘아껴 쓰고 나눠 쓰고, 바꿔 쓰고, 다시 쓴다’의 줄임말로 이런 활동을 하는 운동을 의미한다. 하지만 이 아파트에서 시행하고 있는 아나바다 운동은 물물교환이 아닌 수집한 물품을 판매한다는 것이다. 이 아파트에서 아나바다 운동을 처음 시작하게 된 이유가 불우이웃돕기를 하기 위한 것이라고 했기 때문에 물물교환을 하는 것이 아니라 물품을 판매하고 있는 것이다.

이렇게 현대파크빌 입주민들이 아나바다 운동을 통하여 불우이웃을 도울 수 있으며, 입주민들 간의 얼굴을 알 수 있는 만남의 장도 될 수 있고, 쓰레기를 줄이는 환

경운동도 될 수 있는 여러 가지 장점을 가진 운동이기 때문에 앞으로도 계속 시행할 계획을 가지고 있다고 한다. 또한 이 운동을 통하여 입주민들이 재활용의 의의를 다시 한 번 깨닫고 있으며, 입주민들의 공동체와 아나바다에 대한 의식이 점차 긍정적 방향으로 바뀌는 것을 느끼고 있다고 한다.

<그림 13> 서울시 광진구 현대파크빌 아파트 단지 개요 및 활동 내용

항목		내용
아파트 단지 개요	주소/단지명	서울시 광진구 광장동 577 현대파크빌
	입주시기	2000년 9월
	세대수	1,170세대
	동수/층수	13개 동, 25층
	평형종류	82m ² , 109m ²
	주민공용시설 (복리시설 등)	근린상가, 관리사무소, 회의실, 노인정, 어린이놀이터, 주차장
	임대/분양	분양아파트
항목		내용
커뮤니티 활동 사항	활동 시간	2005년 ~ 현재
	활동 주체	부녀회
	외부지원 유무	• 지원처 : 유니세프, 적십자, 월드비전, 송파 작업교실 등 • 지원받은 금액 : 5년간 약 1,000만원
	대상 및 참여인원	• 대상 : 입주민 전체 • 참여자수 : 부녀회의 100%, 입주민의 20%
	활동빈도 및 시기	년 2회
	활동장소	9동 아래 (쉼터)
	예산 및 비용	-

2. 기타 아파트공동체 우수 사례

한편 광도(2006)가 정리한 아파트공동체 우수 사례를 살펴보면 <표 7>에 나타난 것과 같다.

<표 8> 아파트공동체 우수사례(1)

주제	대상단지 명	단지규모	활동주체	주요활동 내용
주거 환경 개선	부산시 영도구동삼 절영2차 아파트	10개동 1,340세대 1995년 입주	입주자 대표회의, 관리사무소	* 아파트 한 가족 운동 * 녹색환경가꾸기-매월10월 나무꽃가꾸기날 지정 * 부산시 우수관리 아파트 등 4개 부문 부상
	서울 동작구 신대방 우성아파트	16개동 1,335세대	입주자대표회의, 부녀회	* 입주민 2백 명이 참여하는 '푸른 정원 가꾸기 행사' * 입주민이 참여하는 '안전관리 유지 위원회'(총8인)을 구성, 'Call-Back 서비스'제도를 실시
	서울 노원구 상계주공 16단지	18개동 2,392세대	입주자대표회의, 부녀회, 관리사무소	* 자기나무 갖기 운동-자체적으로 꽃묘장 운영 * 매년 등산대회 * 매우 월·금요일 단지 내 대청소 * 최우수 및 서울시 아파트 관리 우수단지 선정
마을 축제	경기 시흥시 장곡동 숲속마을 1단지아파트	18개동 1,246세대 1999년 입주	입주자대표회의, 부녀회	* 5월 어린이 골든 벨, 춘계사생대회, 입주민 노래자랑 * 10월 한마당 주민체육대회
	성남시 하대원아튼빌아파트	17개동 1,541세대 2003년 입주	입주자대표회의	* 축제준비위원회 구성 두 달 간 준비활동(동대표, 통반장, 노인회장, 부녀회원, 동호회원 등 27명으로 4개 분과로 구성 역할분담) * 주민노래자랑, 풍물대회, 사생대회, 글짓기대회 * 영화상영
	울산시 고향두레마을	12개동 1,046세대 1997년 입주	입주자대표회의, 주민자치조직	* 주민선거로 입주자대표회의 구성 * 정월대보름(웃놀이, 연 만들기, 쥐불놀이, 달 집태우기, 대보름 음악 전시) * 벚꽃놀이, 한 여름밤 축제, 주민노래자랑, 영화제, 체육대회, 식목행사 * 서예, 일어강습 * 주민자치조직이 참여하는 단체조직에서 결정
	부산시 영도동 삼절영2차아파트	10개동 1,340세대 1995년 입주	입주자대표회의, 부녀회, 관리사무소	* 매년 주민체육대회 등 노래자랑 등 700여명 참여 * 주민 방법순찰 * 입주민장학회와 상조회 운영

자료: 광도(2006)

<표 9> 아파트공동체 우수사례(2)

주제	대상단지 명	단지규모	활동주체	주요활동 내용
마을 도서 관 운영	용인시 구성읍 삼성래미안 2차 아파트	16개동 1,219세대 2003년 입주	주민모임 입주자대표회의	* 장미도서관(82평) 장서 6,000권 영화관람, 문 화강좌, 회의장소로 사용 * 30명 자원봉사자 * 한국문화예술진흥원 문학도서 지원사업에 선정됨
	성남시 하대원 아튼빌 아파트	17개동 1,541세대 2003년 입주	입주자대표회의	* '아튼빌도서관' 개관, 6,000권 장서, 30석 규 모 도서실 경비, 자원봉사자 25명으로 구성 된 '도서관 운영위원회'가 운영 * 도서관에서 한자, 영어회화, 서예점초, 종이 접기 등 문화강좌
	경기 시흥시 장곡동 숲속마을 1단지 아파트	18개동 1,246세대 1999년 입주	입주자대표회의, 부녀회	* 경기도 우수마을 문고 선정됨 * 장서 1,000권 * 시네마 홀 운영
봉사 복지	용인시 구성읍 삼성래미안	16개동 1,219세대	부녀회	* 경로당 영전사진 찍기 행사, 노인회 지원 * 김장 담가주기, 떡국 대접 * 매월 단지 대청소 * 잡수입 입주자 대표 결의 후 집행 투명한 관리
	수원시 장안구 정자동 현대코오롱아파 트	8개동 692세대 1999년 입주	주민모임	* 노인회 단지 내외 월2회씩 청소 * 국화 페인트통에 재활용 이식, '국화아파트' 로 소문 * 지킴이봉사대 20명 조직 2인 1조로 매일 단 지 순찰
	서울시 관악구 봉천동 관악드림타운아 파트	5개동 1,843세대 2001년 입주	입주자대표회의	* 전남 고흥군 서우치 마을과 자매결연 후 농 산물 직거래 * 고흥군과 합동바자회 불우이웃돕기
	서울시 은평구 갈현동 현대1차아파트	2개동 278세대 1997년 입주	입주자대표회의, 관리사무소	*조기제작 경조사 품앗이

자료: 광도(2006)

<표 10> 아파트공동체 우수사례(3)

주제	대상단지 명	단지규모	활동주체	주요활동 내용
어린이 청소 년 프로 그램	서울시 은평구 갈현동 현대1차아파트	2개동 278세대 1997년 입주	입주자대표회의, 관리사무소	* 어린이 고향 만들어지구 운동 * 어린이 아파트 체험교실 * 어린이 그림 잔치, 어린이 과학 잔치
	제주도 화북1동 화 북 주 공 4 단 지 아파트	21개동 810세대 1998년 건축 2003년 분양 전 환	입주자대표회의	* 부모와 함께하는 병영체험 * 열린 새마을문고
주민 소식 지발 간	성남시 하대원 아튼힐 아파트	17개동 1,541세대 2003년 입주	입주자대표회의	* '아튼빌 소식지' 격월 발간 * 홈페이지 운영 http://www.ateunvill.net
	서울시 도봉구 창5동 북한산 아이파크	25개동 2,061세대 2004년 입주	주민모임	* 홈페이지 운영 http://www.n-ipark.com
	인천시 계양구 작전 현대2-1차아파트	840세대 1990년 입주	부녀회	* '이웃사촌' 주민소식지 2002년부터 년 2회 발간 * 시, 수필, 요리정보 등 내용 다양
취미 건강 강좌	부산시 금정구 금샘마을	선경3차 800세대 우성아파트 1,200 세대, 럭키아파트 500세대 등 총 5,000세대	주민모임	* 1993년부터 문학의 밤 행사 * 민속춤 교실, 노래교실, 국악교실, 연극교실, 사진교실, 청소년교육 등 다양한 문화활동
	서울시 도봉구 창5동 북한산 아 이파크	25개동 2,062세대 2004년 입주	주민모임	* 북한산 아이파크 산악회 * 축구동호회 * 탁구동호회 * 맛찾사(맛과 멋을 찾아 떠나는 모임) * 초아회(골프동호회) * I'PARK 삼각산 헬스 동아리 * 에어로빅 * 아이파크 암벽 산악회 * 스포츠 댄스
	대전시 서구 나르메 아파트	27개동 2,398세대 2002년 입주	입주자대표회의, 관리사무소	* 소극장개설(120석 규모) 무료상영 * 도자기전시실 * 산악회 구성 등반

자료: 광도(2006)

IV. '아파트 좋은 문화 정착'을 위한 프로그램 설계

최근 서울특별시 「서울시 열린 아파트 사업 추진을 위한 아파트 커뮤니티 활성화 사례집」, 「서울시 열린 아파트 사업 추진을 위한 아파트 커뮤니티 활성화

매뉴얼」, 「공동주택 커뮤니티 활성화 사례집」을 연달아 발간하면서 아파트를 비롯한 공동주택의 공동체 형성에 심혈을 기울이고 있다. 이러한 서울시 노력은 대전광역시와 벌이고 있는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업과 맥을 같이 하고 있다. 특히 서울시가 마련한 아파트 공동체활성화를 위한 다양한 사례들과 추진방법에 관한 매뉴얼은 현재로서는 대전시가 벤치마킹하고 활용할 수 있는 최선의 문헌이라는 판단 아래 다음에서는 해당 사례집과 매뉴얼에 나타난 핵심 내용을 일부 정리하여 제시하고자 한다. 실제 매뉴얼에는 알기 쉽고 상세한 정보가 많은 사례와 함께 제시되고 있다는 면에서 대전시는 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업을 추진하면서 대전시의 고유 매뉴얼이 준비되기 전까지 주민들로 하여금 서울시의 매뉴얼을 참고하도록 권고할 필요가 있다.

1. 아파트 좋은 문화 정착을 위한 활동 주체 및 역할

아파트 좋은 문화 정착을 위한 활동의 주체는 주민이다. 하지만 처음부터 모든 주민이 참여할 수 있는 것이 아니므로 활동의 초기 단계에서 사업을 이끌어갈 수 있는 일부 지역사회 리더 또는 활동가 중심의 주민조직화가 필요하다. 즉, 우선 지역공동체 형성에 관심을 가진 주민들이 새롭게 구성하거나 기존에 지역에서 활동하고 있는 자생 주민조직이 공동체 형성 사업의 주도적 역할을 해나갈 수 있다. 이처럼 아파트 좋은 문화 정착 사업을 효과적으로 수행하기 위해서는 일종의 리더역할을 수행하는 해당 아파트지역의 공동체활성화 주민조직뿐만 아니라 제도적 차원에서 아파트의 대의기구라 할 수 있는 입주자대표회의, 그리고 아파트 공동체 활동을 전문적으로 기획·지원하는 외부 활동가와 같은 다양한 참여주체들 사이의 유기적이고 보완적인 역할이 필수적이다. 서울특별시(2011)가 이러한 참여주체들의 역할을 정리한 것을 살펴보면 <표 10>에 나타난 것과 같다.

<표 11> 아파트 좋은 문화 정착을 위한 활동 주체의 역할

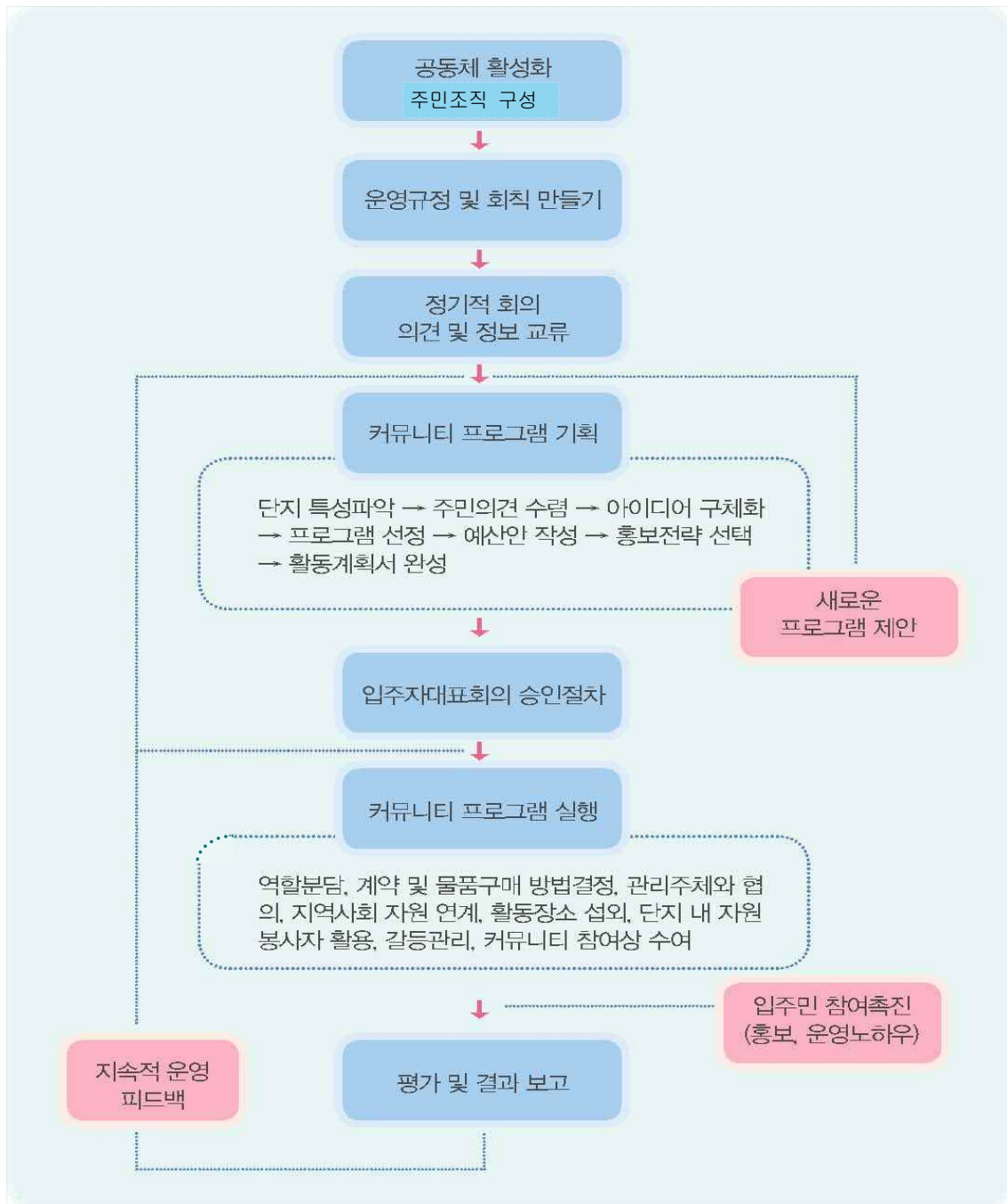
활동 주체	역할
공동체활성화 주민조직	<ul style="list-style-type: none"> - 입주민들의 지역공동체 형성을 위해 단지 특성을 파악하고 주민들의 의견을 수렴한다. - 수렴한 의견을 토대로 커뮤니티 프로그램을 기획, 제안한다. - 입주자대표회의에 구성신고 및 사업비지원을 승인받아 프로그램을 추진한다. - 더 많은 입주민의 참여를 위해 입주민 자원봉사를 유도하고, 차질 없이 프로그램을 집행한다. - 투명하게 사업비 및 활동비를 지출하고 입주자대표회의에 보고한다.
입주자대표회의	<ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 지역공동체 형성 활동에 관심을 갖고 관련된 사항에 적극 협조한다. - 공동체 지원 이사를 선임하여 단지 내 지역공동체 활성화 활동을 지원한다. - 공동체활성화 주민조직 및 입주민의 공동체 활성화 사업계획을 처리하고 필요시 사업비를 지원한다. - 입주민이 자생적 주민조직에 지역공동체 사업을 자유롭게 제안할 수 있도록 지원한다. - 계획에 의해 적정하게 지역공동체 사업이 이루어지는 관련 보고를 검토한다.
관리주체	<ul style="list-style-type: none"> - 주민 특성 및 아파트 공유공간에 대한 정보를 제공한다. - 활동비지출 및 물품, 공간활용에 대한 행정적 지원을 한다. - 지역자원 연계를 위한 협조공문을 협의한다. - 지역공동체 활성화를 위한 단지 내 방송 및 홍보물 부착을 지원한다.
커뮤니티 전문가	<ul style="list-style-type: none"> - 입주민 중에 지역공동체 활성화를 위해 활동할 리더를 발굴하여 단체를 구성, 활동할 수 있도록 지원한다. - 단지의 현황 및 특성을 파악하여 다양한 지역공동체 프로그램을 제안한다. - 지역공동체 형성 활동에 필요한 전문적 지식을 제공하고, 지역사회에 활용 가능한 자원을 연계한다. - 지역공동체 형성 활동에 전반적 운영을 지원하며, 지속가능한 운영을 위한 평가 및 분석을 한다.

자료: 서울특별시(2011: 160)를 일부 수정

2. 아파트 좋은 문화 정착을 위한 프로세스

대전시 아파트 좋은 문화 정착을 위한 프로세스를 공동체 형성에 초점을 두고 살펴보면 <그림>과 같다(서울특별시, 2011; 서울특별시주택국, 2011b).

<그림> 아파트 좋은 문화 구축을 위한 프로세스



자료: 서울특별시(2011: 162)를 일부 수정

그림을 구성하고 있는 부분들에 대해 간단한 설명을 덧붙이면 다음과 같다(서울특별시주택국, 2011b).

1) 공동체활성화 주민조직 구성

아파트단지의 공동체 활성화를 위해서는 핵심인력을 발굴해서 조직화하는 것이 중요하다. 즉, 지역사회 리더로서 공동체 운동을 이끌 핵심인력을 찾아내는 작업이 필요하다. 이를 위해서는 첫째, 이미 봉사활동과 친목을 위한 모임을 하고 있는 기존 자생활동 조직인 부녀회, 동호회 등의 참여를 유도할 필요가 있다. 부녀회의 경우 ‘공동체활성화 주민조직’과의 차이점을 설명하고, 동호회의 경우 친목과 함께 동호회 활동을 살려 봉사할 수 있는 사례를 제시하여 참여를 유도할 수 있다.

둘째, 반상회 등을 통해 주민에 대한 정보를 파악하고 있으며 주민과 마주하는 기회가 많은 통·반장에게 지역사회 리더 역할을 할 주민을 소개받을 수 있다.

셋째, 지역단위의 마을만들기 활동에 동참했던 경험이 있는 주민이나 지역사회에 봉사활동을 하고 있는 주민을 찾아서 아파트 공동체 활동에 기존 경험을 살릴 수 있도록 유도할 수 있다.

넷째, 일반 주민을 대상으로 큰 글씨 홍보물을 이용한 엘리베이터 홍보 등을 통해 자발적 참여를 유도할 수 있다.

아파트공동체 활성화 활동을 하기 위해서는 ‘공동체활성화 주민조직’을 구성하여 입주자대표회의에 의한 공식 승인절차를 밟는 것이 중요하다.

2) 운영규정 및 회칙 만들기

공동체활성화 주민조직이 활동을 효과적으로 하기 위해서는 공동체 주민조직 운영규정과 회칙을 마련하고 따라야 한다. 운영규정 안에 들어갈 내용으로는 조직의 성립, 활동비 지원신청, 활동비 지원심사 및 교부, 전담운영자 지정, 조직의 자금, 활동내용, 복수의 조직에 대한 사업조정, 활동비 사용, 결산 및 감사, 협의 체계 등을 포함한다.

또한 회원자격과 의무, 대표자 등 선출방법, 회의운영방법과 처리 등 자체적으로 정한 활동상의 지침으로서 회칙을 마련하는 것이 중요하다. 관련 규정에서 정하고 있지 않은 자체 운영 등에 관한 사항을 구체적으로 기술함으로써 구성원간의 갈등과 이견을 조정할 수 있다.

3) 정기적 회의를 통한 의견 및 정보교류와 프로그램 기획

아파트 단지 특성 파악을 위한 회의, 프로그램 기획을 위한 아이디어 회의, 외부 전문가 자문회의 등을 통해 공동체활성화를 위한 활동계획을 기획한다. 우선 아파트 단지 특성 파악을 위해서는 주민, 입주자대표회의 관리주체, 기존자생단체, 단지 구성, 단지 주변지역 등에 대한 특성을 파악하고 우선 순위를 정리할 필요가 있다. 다음으로 주민들이 요구하는 프로그램에 대한 정보를 얻기 위한 방법을 결정·수행하고, 주민 누구나 참여할 수 있는 토론회, 스티커 보드를 이용한 투표, 포스트잇 보드를 통한 아이디어 수집, 아이디어 워크숍 등의 방법을 통해 공동체활성화 프로그램을 설계한다. 프로그램 내용에는 목적, 주제 및 내용, 운영방법 및 운영시기, 장소 및 시설, 설비 선정 등을 포함한다. 다음으로 프로그램별 소요되는 예산안 작성이 요구된다. 예산서에는 인건비, 행사 준비비, 회의비, 물품구입비, 봉사자 식대, 용역비, 잡비 등을 포함시킨다.

해당 프로그램에 대한 주민의 관심과 참여를 유도해내기 위하여 홍보전략을 선택하는 것도 중요한데 예를 들면, 엘리베이터 홍보, 동 입구 출입문 홍보, 상가 가는 길목홍보 등 다양한 방법을 동원할 수 있다. 특히 아파트 홈페이지를 활성화하여 온라인상의 홍보효과를 극대화하는 방법을 모색할 필요가 있다.

아파트공동체 사업에 대한 외부의 자금지원이 있는 경우 또는 그렇지 않은 경우 모두 활동계획서를 작성하는 것이 중요하다. 특히 전자에 초점을 두는 경우 호감가는 활동명을 붙이는 것이 중요하며, 계획서 상에는 활동의 목적과 대상, 프로그램 활동기간, 비용발생근거 및 활동비산출내역, 추진방법, 활동내용 및 활동비에 대한 자생단체 의결서, 활동추진에 따른 기대효과 등을 소상하고 객관적으로 정리해 제시할 필요가 있다.

4) 입주자대표자회의 승인 절차

아파트공동체 활성화 활동을 위해서는 입주자대표회의와의 긴밀한 공조관계가 필요하다. 공동체활성화 주민조직은 추진하고자하는 활동에 대한 구상을 활동계획서를 통해 입주자대표회의에 전달하고 경우에 따라서는 프리젠테이션을 통해 입주자대표회의의 지지를 얻을 수 있도록 노력한다. 입주자대표회의는 공동체활성화 주민조직이 제시한 활동계획서를 면밀히 검토하고 객관적으로 평가한다. 특히 지원한 주민조직이 다수인 경우 한정된 활동비의 사용을 위해 우선순위를 두어 활동승인을 할 필요가 있다. 이때, 국토해양부 또는 각 지방자치단체가 실시하고 있는 공동주택 우

수관리단지 선정활동에 사용하는 선정기준을 단지 특성에 맞게 조정하여 평가에 활용할 수 있다.

5) 커뮤니티 프로그램 실행

커뮤니티 프로그램 실행과 관련해서 우선 공동체활성화 주민조직 회원들은 역할 분담을 통해 프로그램이 잘 실행될 수 있도록 한다. 고려해야할 역할로는 입주자대표회의 및 관리주체와의 의사소통, 필요 물품 구입 및 관리, 주민홍보 및 홍보물 제작, 필요 소품 제작 및 맞춤, 자원봉사자 관리, 지역자원(전문자문단, 시민단체 등)과의 연락, 각 활동에 대한 촬영 및 기록, 참여 주민수와 활동 상황 파악, 활용될 공용 공간 정리 및 준비 등을 포함한다.

물품구입 및 용역계약을 하는 경우 공동체활성화 주민조직에서 직접 구입 또는 계약하는 방법, 관리주체(관리사무소)를 경유하여 직접 구입 또는 계약하는 방법이 있는 두 경우 모두 객관적이고 투명하게 집행될 수 있도록 분명한 운영규정을 마련하고 수행될 필요가 있다.

공동체활성화 주민조직이 활동을 추진하는 과정에서 각 단계마다 관리주체와의 협력이 중요하다. 해당 주민조직은 주민특성 정보의 제공, 아파트 공유 공간 정보, 활동비 신청 가능 규모, 활용 가능한 공간, 물품구입 및 용역 계약, 단지 내 설비 및 물품 지원, 지역자원 연계를 위한 협조 공문, 행사 홍보를 위한 단지 내 방송, 행사 홍보물 부착, 주민 의견 조사 시 공문협조 등의 사항들에 대해 관리 주체와 협의하고 협력을 이끌어낼 필요가 있다.

공동체활성화 프로그램으로 효과적으로 실행하기 위해서는 지역사회 자원과의 연계작업이 필수적이다. 즉, 행정기관 및 조직에서 운영하는 프로그램과의 연계, 단지 내 공공시설과 빈 공간의 활용, 아파트 커뮤니티 활동 관련 정보와 자료의 활용, 전문가 및 지역 활동가의 섭외, 자원봉사센터를 통한 자원봉사자의 확보, 자문단 구성을 통한 전문가 경험의 동원, 전문가 집단 조직을 통한 적재적시의 활용, 지역사회 자원과의 파트너십 구축 등의 노력이 병행되어야 한다.

주민조직의 활동장소를 확보하는 것도 중요하다. 이를 위해서는 옥상공간, 필로티 공간, 공터, 지하공간을 활용하는 것, 한 공간을 다목적으로 활용하는 것, 활용도가 낮은 공간은 다른 커뮤니티 활동공간으로 전환시키는 것과 같이 다양한 방법이 모색될 필요가 있다.

기본적으로 공동체활성화를 위한 활동을 전개해나가기 위해서는 외부 인력의 도움을 받기 전에 아파트 단지 내 주민들의 참여와 전문성을 적극 활용할 필요가 있

다. 이를 위해서 자원봉사자 전담 운영자의 지정, 다양한 소규모봉사단의 구성, 위촉장·표창장 등의 수여를 통한 책임감과 자부심 제고, 훈련과 교육을 통한 자원봉사자 전문성 함양, 고령자 자원봉사자의 모집을 통한 전직 경험의 활용 등 다각적인 노력이 기울여져야할 것이다.

공동체형성과정에서 주민활동을 격려하는 차원에서 ‘아파트공동체 챔피언’을 선정하거나 ‘지역공동체 참여상’을 수여함으로써 참여 주민들에게 성취감과 보람을 느낄 수 있는 계기를 마련하는 것이 중요하다. 공동체프로그램에 참여하는 주민, 자원봉사자로 봉사하는 주민, 공동체활성화 주민조직의 회원 등의 경우는 입주자대표회의가 상을 수여할 수 있고, 공동체활성화 운동이 잘되고 있는 아파트 단지의 경우 지자체 차원에서 상장과 상패를 수여할 수 있을 것이다.

6) 평가 및 결과보고

평가는 공동체활성화 활동에서 프로그램의 계획, 운영, 지원 등 전 과정을 통해 공동체 활성화의 목표가 어느 정도 달성되었는지를 확인하는 과정이다. 프로그램의 기대효과의 달성정도, 초기 기획에 대한 목표와의 부합여부, 주민욕구의 반영정도, 참여의 용이성, 만족도, 주민참여의 적극성, 프로그램의 지속가능성, 활동 인력의 적절성과 역할 수행정도, 예산의 적절성, 홍보의 적절성, 공간활용 및 외부자원 연계의 효과성 등에 대한 평가를 통해 미흡했던 부분을 찾아내고 성공적 요인은 더욱 발전시키는 계기를 마련하는 것이 중요하다. 평가는 가능하다면 공동체활성화 주민조직, 참여주민, 커뮤니티플래너 등 모든 주체가 참가하여 다각적인 시각으로 향후 발전방향을 모색할 필요가 있다.

최종적으로 활동결과보고서를 통해 활동내용의 개요, 프로그램별 주민참여 수, 프로그램 진행 자료, 공동체활성화 활동에 대한 주민만족도 조사결과, 활동의 성공요인과 실패요인, 활동비 집행 내역서 등에 관한 내용을 구체적이고 객관적으로 제시해야할 것이다.

3. 아파트 좋은 문화 정착을 위한 프로그램 분야와 종류

서울특별시 주택국이 2011년 마련한 「서울시 열린 아파트 사업 추진을 위한 아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼」에 따르면, 아파트 공동체 활성화 프로그램은 그 목표에 따라 주민화합 분야, 주거환경개선분야, 건강·운동 분야, 여가·취미·교양 교육 분야, 친환경·재활용·에너지 절약 분야 등으로 분류될 수 있다. 그리고 각각의 분야

에서 다양한 프로그램을 진행할 수 있다. <표 >과 <표 >은 분야별 다양한 사업내용을 예시하고 있다.

<표 12> 아파트 좋은 문화 정착을 위한 프로그램 분야와 내용 (1)

분야	프로그램 내용
주민화합	<ul style="list-style-type: none"> - 축제개최: 풍물놀이, 탁구대회, 서예전, 작은 음악회, 시낭송대회, 주부노래자랑, 영화상영, 열린 극장, 정월대보름잔치, 장터 등 - 생활문화 캠페인: 이웃 간에 인사하기, 스마일 운동, 담배꽂초 버리지 않기, 소음 줄이기, 전면주차 유도 등 - 품앗이 프로그램: 품앗이 반찬, 품앗이 도시락, 품앗이 양육 등 - 동아리 운영 - 마을 소식지·신문 발간 - 아파트 홈페이지 제작 - 아파트 관리 참여 - 다문화 이해: 문화교류 행사, 이민자 화합잔치, 외국인과의 만남의 날, 동포가 참여하는 청소봉사대 운영 등
주거환경개선	<ul style="list-style-type: none"> - 유기농 텃밭 만들기, 단지내 녹화, 담장 녹화, 허브 정원 만들기 - 꽃길 만들기, 화단 정리, 화분 설치 - 주민 대청소 - 자전거 거치대 배치 - 벽화 그리기 - 담장 허물기
건강·운동	<ul style="list-style-type: none"> - 운동 프로그램: 요가, 차밍댄스, 에어로빅, 건강체조, 탁구교실 등 - 건강검진 - 주민헬스장 운영 - 아파트 계단 걷기 운동 - 자전거 타기 운동 - 아토피 없는 아파트 만들기 - 건강 강좌
여가·취미 교양교육	<ul style="list-style-type: none"> - 문화 강좌, 취미 프로그램: 서예, 퀼트, 다도, 요리, 노래, 연주, 생활원예, 분재, 비즈공예, 꽃꽂이, 손뜨개, 양재·홈패션, 사진, 부모교육, 컴퓨터 교실 등 - 어학강좌: 영어회화, 중국어, 일본어, 한문 교실 등 - 자녀학습 강좌 - 보육·아동탁아방 운영 - 문고 운영 - 독서실 운영 - 단체활동: 체육활동, 야외활동 등

자료: 서울시 주택본부(2011b)

<표 13> 아파트 좋은 문화 정착을 위한 프로그램 분야와 내용 (2)

분야	프로그램내용
사회 봉사활동	<ul style="list-style-type: none"> - 일손돕기 활동: 사회복지시설, 단지 행사 자원봉사, 지역행사 지원 등 - 위문 활동: 양로, 고아원, 장애인, 병약자 위문 - 캠페인 활동: 환경보호 캠페인, 교통안전, 공공질서 확립 등 - 자선구호 활동: 재해구호, 사회복지시설 지원, 장학활동, 소년·소녀 가장자매 결연, 불우이웃 돕기 - 어르신 효도 관광 - 자율방법대 - 독거노인김장배달 - 주민봉사단
친환경·재활용·에너지 절약	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 자전거 공용제, 자전거 타기 운동 - 음식물 쓰레기 분리수거 및 음식물류 폐기물 감량 - 폐식용유 수거, 재활용비누 만들기 - 음식물 퇴비화 - EM(Effective Micro-organisms) 효소 만들기 - 탄소저감운동: 탄소포인트 적립 제도 - 재활용품 바자회 행사, 아파트단지 녹색 장터, 벼룩시장, 아나바다 운동 등 - 친환경 녹색구매 모니터링, 친환경 농산물 직거래 판매 - 환경교육: 기후변화, 에너지 환경 교육 - 환경캠페인: 전기절약 행사, 소등행사 - 재활용, 에너지 절약 관련 입주민 교육 - 재활용품 분리함 설치 및 수집: 폐지·현옷 모으기, 폐형광등 및 전구, 핸드폰, 건전지, 소형가전제품 분리수거 - 대여 프로그램

자료: 서울시 주택본부(2011b)

1) 주민화합: 소통, 커뮤니케이션 프로그램

(1) 목표

단지 내 주민 가족 모두가 참여할 수 있는 행사를 통해 아파트에 대한 애착심을 높이고 주민들 간의 커뮤니티와 연대감 형성에 기여한다.

(2) 프로그램 개발 Tip

- 품앗이 프로그램을 개발한다. 품앗이는 일을 서로 거들어 주면서 품을 맞교환하는 것을 말한다. 아파트에서 비슷한 필요를 가진 주민들이 모여서 함께 돌아가면서 일을 해보자. 학부모끼리 품앗이 공부방을 운영할 수 있다.
- 축제의 기획단계에서부터 공개적 토의와 의견수렴 과정을 거침으로써 주민의 자발적인 참여를 유도 한다.
- 참여를 유도하는 주요한 수단으로 홍보가 중요하다. 엘리베이터 홍보, 아파트 게시판, 홈페이지, 방송 등 다양한 매체를 활용하여 홍보한다.

(3) 프로그램 사례: 품앗이 반찬

<표 15> 품앗이 반찬 프로그램 예시

목적	• 비슷한 요구나 필요를 가진 주민이 모여 함께 돌아가면서 일을 해줌으로써 각자의 요구를 충족시키고, 주민화합을 유도
주제	• 마음이 맞는 이웃이 모여 순서를 정하여 돌아가면서 반찬을 준비함
대상	• 주민전체 • 4~5가정이 한 팀이 됨
운영시간	• 팀에 따라서 자율적으로 정함
장소	• 한 가정에서 반찬을 만들고 정해진 시간에 팀의 가정으로 배달함
비용	• 무료, 팀원에 따라서 식자재준비 비용을 자율적으로 모을 수 있음
수행인력	• 커뮤니티 플래너, 커뮤니티 리더, 부녀회 등
운영방법	<ul style="list-style-type: none"> • 신청방법: 관리사무소나 경비실을 통해 신청함 • 정원관리 <ul style="list-style-type: none"> - 수시 모집하며 팀을 조직함 - 커뮤니티 플래너는 참가자를 대상으로 팀을 정하거나 참가 신청자가 팀을 짜서 신청이 가능함 • 운영규정 <ul style="list-style-type: none"> - 가능한 유기농 재료, 신선한 재료를 사용하여 위생적으로 조리함 - 각자가 반찬의 종류를 자유롭게 정하며, 팀원이 모여서 영양균형을 이룬 1주 또는 2주 식단을 계획할 수 있음(자녀들도 참여 가능) - 회비를 걸어서 운영할 수 있음 • 진행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 매일 당번을 정하여 한 가정씩 돌아가면서 팀의 가정 수 만큼 반찬을 준비함

	- 저녁에 깨끗이 씻은 그릇을 다음날 당번인 가정에 가져다 놓고, 다음 날 반찬을 받음
시설·설비	• 각 가정의 시설·설비 사용
홍보	• 방법: 엘리베이터 홍보, 게시판, 홈페이지 공지, 관리비 내역 설명서 홍보. • 내용: 목적, 대상, 품앗이 반찬 내용 설명 및 운영방법, 신청 방법 등
참자가 유도	• 연계 프로그램 개발: 노인정 반찬 배달, 독거노인·소년소녀가장 가정 반찬 배달 프로그램 등
지역자원	• 입주자 대표회의, 부녀회, 노인회, 통반장회, 각종 주민 조직과의 유대 강화

2) 주거환경 개선 분야

(1) 목표

주민이 주체가 되어 아파트 주거환경을 개선하고 주민 스스로 원하는 쾌적한 아파트 단지를 만들어 간다.

(2) 프로그램 개발 Tip

<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 리더는 단지 내에서 버려진 공간이나 개선되어야 할 부분을 찾기 위하여 사전 조사를 실시한다. • 공간에 대한 최선의 방안을 만들기 위해 주민, 전문가, 관리자 등의 의견을 수렴한다. 설문조사나 회의 등을 실시한다. • 주민 스스로 살면서 느꼈던 점이나 바꾸고 싶었던 점들을 안전으로 내놓고 서로 토론하여 개선안을 도출하도록 한다.

(3) 프로그램 사례: 유기농 텃밭 가꾸기

<표 17> 유기농 텃밭 가꾸기 프로그램 예시

목적	• 단지에서 버려진 공간을 사용하고 친환경적인 단지로 탈바꿈하기 위함
주제	• 유기농 야채나 허브, 꽃 등을 재배할 수 있는 텃밭을 가꿈
대상	주민 전체
운영시간	• 정해진 시간은 없음

	<ul style="list-style-type: none"> • 물 주거나 방충은 팀별로 시간과 담당 순번을 정함 • 팀별로 자율적으로 모이고 모든 팀이 필요시에 모여서 의견을 나눔
장소	<ul style="list-style-type: none"> • 텃밭을 만들 수 있는 공간이면 어느 곳이나 가능한 아파트 단지 내 동별 화단 일부, 경계식재 부분, 아파트옥상, 공터
비용	<ul style="list-style-type: none"> • 무료(단, 씨앗이나 장비 등의 구입은 참가자 부담) • 강사를 초빙할 때는 참가자들이 강사료 부담
수행인력	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 플래너, 커뮤니티 리더 • 단지 내 식물재배 경험자인 주민을 활용함
운영방법	<ul style="list-style-type: none"> • 신청방법: 관리사무소나 경비실을 통해 신청함 • 운영규정 <ul style="list-style-type: none"> - 신청자를 대상으로 커뮤니티 플래너가 팀을 정하거나 참가신청자가 팀을 구성해서 신청가능 - 유기농 야채, 허브, 꽃 재배 등 영역별로 여러 팀을 구성할 수 있음 - 커뮤니티 플래너는 텃밭 가꾸기에 소요되는 비용지출, 장비사용 및 관리를 위해 팀별로 역할 분담을 하도록 돕고 진행과정을 주기적으로 점검함 - 참가자가 생태적 텃밭 가꾸기에 유용한 정보를 줄 수 있는 강의를 원할 시에는 특강을 위한 외부 전문가나 입주자 중 전문가를 선정할 수 있음 - 수확물의 소유권과 관련한 갈등 소지가 있을 것을 대비하여, 사전에 수확물을 어떻게 소비할 것인가를 제시할 필요도 있음 <ul style="list-style-type: none"> · 예) 노인정이나 저소득가정에 기증하거나 장터를 열어 주민에게 저렴하게 판매함(수익금은 텃밭 가꾸기의 공동비용으로 활용함) • 진행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 리더의 계획과 작업순서에 따름 - 팀별로 모여서 작업하고, 매일 해야하는 작업은 당번을 정해서 수행함
시설·설비	<ul style="list-style-type: none"> • 삼목용 트레이, 흙만들기용 화분들과 시트, 물뿌리개, 삽, 흙, 퇴비 등 사용도구 정리정돈 수납 • 시설청소(주2회, 사용 시)
홍보	<ul style="list-style-type: none"> • 방법: 엘리베이터게시판, 단지게시판, 홈페이지 공지, 관리비 내역 설명서 • 내용: 목적, 대상, 이용시간, 장소, 이용방법, 자원봉사자 모집들
참가유도전략	<ul style="list-style-type: none"> • 생태적 텃밭 가꾸기에 대한 전문가 특강을 개최함 • 우수사례 그룹 선정(아파트 단지내에서 전시회를 가짐) • 연계 프로그램 개발: 꽃시장 견학, 허브재배지 견학, 식물원 견학 등
지역자원	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치센터, 사회복지관, 인근 양로원, 구민회관, 여성문화회관 등과 연계 • 입주자대표회, 부녀회, 노인회, 통반장회, 각종 주민 조직과의 유대강화

3) 건강·운동 분야

(1) 목표

건강 프로그램을 통하여 단지내 주민들의 기초체력 향상과 건강 증진을 도모하고 자기 건강관리 역량을 높여서 삶의 질 수준을 향상시킨다.

(2) 프로그램 개발 Tip

- 건강·운동프로그램은 기초체력 향상과 만성질환 예방 및 완화에 도움이 되는 프로그램을 선정한다.
- 연령에 따라 목적과 선호하는 건강프로그램이 다르므로 연령별 프로그램을 제공한다. 고령자 프로그램으로 경로당 건강교실을 운영할 수 있으며, 아동 건강프로그램은 성장발달 프로그램을 선택한다.
- 지역특성에 따라 인근에 산이 있는 단지에서는 산악자전거교실을, 청소년이 많은 단지는 농구대회, 주부가 많은 단지는 스포츠 댄스 등을 운영한다.
- 인근지역의 스포츠 센터, 주민자치센터, 사회복지관 등의 건강 및 운동프로그램을 사전조사하고, 보건소 및 보건진료원, 지역 민간 병의원 등의 지역자원과 연계한다.
- 각종 친선경기로 프로그램을 활성화하는 방안을 찾는다.
- 건강관련프로그램을 발전시키기 위해 프로그램을 지원할 수 있는 장비 및 도구가 갖추어져 있는지 파악한다. 평일은 물론 공휴일까지 체력단련 실을 개방하여 지속적인 심신단련의 기회를 제공해야 한다.

(3) 프로그램 사례: 건강한 요가

<표 19> 건강한 요가 프로그램 예시

목적	• 생활건강과 관련된 지속적인 운동수행을 통해 신체적 건강을 강화하고 생활에 활력을 줌
주제	• 요가를 통하여 자세를 교정하고 신진대사를 원활하게 함
대상	• 주민 전체 • 적정인원: 15명 내외
운영시간	• 매주 3회(월, 수, 금), 15:00~14~:00
장소	• 체력단련 실, 온돌이 있는 방

비용	• 1만5천원/월
수행인력	• 외부강사를 초빙함 • 성인·청소년 자원봉사자 실시: 매트 정리, 회원관리 등을 담당
운영방법	• 신청방법: 관리사무소, 운동 동호회를 통하여 신청 • 정원관리: 모집정원 초과시에는 선착순으로 프로그램 참여자를 선정 • 운영규정 - 적정 수강인원이 미달될 경우 폐강될 수 있음 - 시설을 깨끗하게 유지관리하고 운동화를 반드시 착용함 진행방식 - 강사의 시범 후에 각자 자세를 따라하는 실기형 수업 방식으로 진행함 - 개인 능력 및 특기 차이에 맞춰 개별 자세교정을 실시함
시설·설비	• 음향기기, 명상음악, 매트, 음료수대 • 수업 전후에 청소
홍보	• 방법: 엘리베이터 게시판, 단지 게시판, 아파트 홈페이지 배너 등 • 내용: 목적, 대상, 이용시간, 장소, 이용방법, 자원봉사자 모집 등
참가유도전략	• 건강·운동 프로그램과 연계
지역자원연계	• 주민자치센터, 사회복지관, 구민회관 등과 연계 • 입주자대표회의, 부녀회, 노인회, 통반장회 등의 주민조직과 유대강화

4) 여가·취미·교양교육 분야

(1) 목표

아파트 주민들에게 여가·취미·교양 프로그램을 제공함으로써 주민들이 건전한 여가를 활용하고 문화적 욕구를 충족시키고 취미활동을 증진시킬 수 있도록 돕는다.

(2) 프로그램 개발 Tip

- 대상에 따라 선호하는 적합한 프로그램을 선택한다.
- 여가·취미·프로그램으로는 영화, 공연, 독서클럽의 요구도가 높다.
- 교육관련 프로그램으로는 음악교육, 어학교육, 컴퓨터 교육 프로그램에 대한 요구도가 높다.
- 인근지역의 문화복지시설, 도서관, 주민자치센터, 사회복지관, 문화센터의 여가·취미·교양 프로그램을 사전 조사한다.
- 주민들 요구를 파악하고, 전문가, 관리자 등의 의견을 수렴한다.

(3) 프로그램 사례: 한땀한땀 퀼트교실

<표 21> 한땀한땀 퀼트교실 프로그램 예시

목적	<ul style="list-style-type: none"> • 주민의 건전한 여가 선용과 취미생활은 물론 실생활에도 이용될 수 있는 DIY소품을 제작함
주제	<ul style="list-style-type: none"> • 실습위주의 교육을 통하여 퀼트 기초를 익히고 소품부터 가방, 담요에 이르기까지 다양한 생활 작품을 제작
대상	<ul style="list-style-type: none"> • 퀼트에 관심 있는 주민이면 누구나 참여 가능함 • 적정인원 10명 (1강좌)
운영시간	<ul style="list-style-type: none"> • 3개월 과정(주 1회: 10:30~12:00)
장소	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 회의실 또는 문고(입주자대표회의실, 부녀회실을 활용할 수 있음)
비용	<ul style="list-style-type: none"> • 무료(단, 재료 및 도구는 참가자 부담)
수행인력	<ul style="list-style-type: none"> • 강사 초빙: 퀼트에 조예가 깊고 경험이 풍부하며, 강의능력이 있는 주민을 강사로 선정하거나 자원봉사자 활용 가능함 • 참가자 봉사제 실시: 물품관리 및 준비, 프로그램 진행보조 담당
운영방법	<ul style="list-style-type: none"> • 신청방법: 관리사무소나 경비실, 퀼트동호회를 통해 신청함 • 정원관리: 모집 정원 초과시에는 선착순 우선 • 운영규정 <ul style="list-style-type: none"> - 강사가 강의 진도표와 교육내용을 작성하고, 강좌 신청 전에 참가자들이 확인할 수 있도록 게시판에 공개하여 알림 • 진행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 강사에 의한 강의 및 진도표와 교육내용을 작성하고, 강좌 신청 전에 참가자들이 확인할 수 있도록 게시판에 공개하여 알림 - 강사에 의한 강의 및 지도와 참가자들이 참여하는 실습을 병행
시설·설비	<ul style="list-style-type: none"> • 다리미, 다리미판, 사무용고무판 • 수예 및 재봉 할 수 있는 밝은 조명 1000~1600Lx(룩스) • 책상 및 의자 정리, 사용도구 정리정돈 수납
홍보	<ul style="list-style-type: none"> • 방법: 엘리베이터 게시판, 단지게시판, 홈페이지, 관리비 내역 설명서에 홍보 • 내용: 목적, 대상, 강좌 시작일, 이용시간, 장소, 신청방법, 강의내용 또는 수업방식, 준비물 등
참가유도전략	<ul style="list-style-type: none"> • 퀼트 작품 전시회를 가짐 • 연계 프로그램 개발: DIY 제작 프로그램, 소규모 뜨개질 교실 등
지역자원	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치센터, 문화센터 등 프로그램과 연계

5) 사회봉사활동 분야

(1) 목표

사회봉사활동의 의미와 필요성에 대해 인식하고 자발적이고 적극적인 봉사활동을 함으로써 사회공헌적 가치를 구현하고 지역사회 발전에 기여 한다.

(2) 프로그램 개발 Tip

- 두레 프로그램을 다양하게 개발한다. 두레는 우리나라 전통의 마음 공동 노동조직이다. 아파트에서 함께 봉사하는 동아리나 사회봉사활동을 운영한다.
- 유희인력, 즉 주부, 조기 은퇴한 중장년층이 사회봉사활동에 참여하도록 유도한다.
- 비슷한 취미나 관심을 가진 동아리의 모임으로 출발하여 자원 봉사 활동 모임으로 유도 발전시킨다.
- 사회봉사의 대상자로는 아동, 청소년, 노인, 장애인, 외국인 근로자, 미혼모 및 불우여성 등이 있다.

(3) 프로그램 사례: 사랑나무 봉사단 또는 ○○아파트 봉사단

<표 23> 사랑나무 봉사단 조직 프로그램 예시

목적	• 더불어 사는 마을 만들기과 커뮤니티의 발전을 위하여 소외된 이웃들에게 관심과 도움을 줌
주제	• 사회봉사에 관심이 있는 주민들이 동아리를 만들어 함께 조직적으로 봉사활동에 참여함
대상	• 사회봉사에 관심이 있는 주민이면 누구나 참여 가능함
운영시간	• 회의(매달 1, 3째 주 금요일 19:00) • 봉사 날짜와 시간은 봉사활동계획에 따라 정해짐
장소	• 소규모 회의실 또는 다목적실
비용	• 무료
수행인력	• 커뮤니티 플래너, 커뮤니티 리더, 전담운영자, 동호회 리더
운영방법	• 신청방법 : 사회 봉사단, 관리사무소나 경비실을 통해 신청함

	<ul style="list-style-type: none"> • 정원관리 : 모집 제한 없음 • 운영규정 : 입주자대표회의로부터 공동체활성화단체로 지정된 후에는 <○○ 아파트 공동체활성화단체 운영규정>에 따라 운영됨 • 진행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 플래너(전담운영자)는 분기별로 봉사활동 프로그램 및 봉사활동계획서를 작성하여 회원들에게 안내함 - 봉사활동에 모두 참여하는 것을 원칙으로 하되 개인 상황에 따라 활용시간과 활동횟수를 정할 수 있음 - 봉사에 불참하는 상황이 발생하면 사전에 반드시 알림 - 봉사활동 일지를 봉사활동 종료 후 기록하여 보관함
시설·설비	<ul style="list-style-type: none"> • 화이트보드, 컴퓨터 또는 노트북 • 회의 후 정리 정돈
홍보	<ul style="list-style-type: none"> • 방법 : 엘리베이터 게시판, 단지게시판, 홈페이지 공지, 관리비 내역 설명서 • 봉사단 모집 광고 : 모집 취지 및 목적, 활동내용 등
참가유도 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 운동 및 취미 동호회, 부녀회, 노인회의 참여 유도 • 연계 프로그램 개발 : 자원봉사 프로그램 등
지역자원	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치센터, 구청, 사회복지관, 복시시설 등과 연계 • 입주자대표회의, 부녀회, 노인회, 통반장회, 각종 주민 조직과의 유대 강화

<표 24> ○○아파트 봉사단 프로그램 예시

목적	<ul style="list-style-type: none"> • 더불어 사는 마을 만들기와 커뮤니티의 발전을 위하여 소외된 이웃들에게 관심과 도움을 줌
주제	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 주민이 함께 김장김치를 만들고 지역 독거노인과 중증장애인에게 나눔으로써 커뮤니티 활성화에 기여함
대상	<ul style="list-style-type: none"> • 사회봉사에 관심이 있는 주민이면 누구나 참여 가능함 • 적정인원 : 10~15명 (김장의 양에 따라 달라짐)
운영시간	<ul style="list-style-type: none"> • 겨울 김장철(11월 중순), 2~3일간
장소	<ul style="list-style-type: none"> • 다목적실 또는 부녀회실
비용	<ul style="list-style-type: none"> • 무료 : 김장 비용을 접수입 또는 성금으로부터 경비지원 받음
수행인력	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 클래너, 커뮤니티 리더, 부녀회 등
운영방법	<ul style="list-style-type: none"> • 신청방법 : 사회봉사 동아리, 관리사무소나 경비실을 통해 신청 • 정원관리 : 김장일 1주일전까지 신청을 받음 • 운영규정 <ul style="list-style-type: none"> - 사전에 봉사대상을 선정함(주민자치센터나 복지시설과 연계) - 식재료 관리, 조리를 철저히 하여 위생과 안전관리에 유의함 - 위생적인 김치를 만들기 위해 청결한 복장으로 참가 • 진행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티리더와 참가자가 김장하는 3~7일 전에 김장 재료 구입 - 김장하는 하루 전에 배달된 배추 절이기와 김치 속 재료 준비 - 김장 당일 오전 9시부터 모여 김장 만들기 및 포장 - 차량을 이용해서 전달함 • 참가자 준비물 : 고무장갑, 앞치마, 조리기구 등
시설·설비	<ul style="list-style-type: none"> • 급탕, 세척 장비, 조리기구, 포장그릇 등 • 김장 종료 후 청소, 장비 및 설비 원위치 반환
홍보	<ul style="list-style-type: none"> • 방법 : 엘리베이터 홍보, 단지게시판, 홈페이지 공지, 관리비 내역 설명회 • 내용 : 목적, 신청방법, 김장 기간 및 시간, 장소, 활동내용, 자원봉사 모집 등
참가유도 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 운동 및 취미 동호회, 부녀회, 노인회의 참여 유도 • 연계 프로그램 개발 : 자원봉사 프로그램 등
지역자원	<ul style="list-style-type: none"> • 주민자치센터, 구청, 사회복지관, 복지시설 등과 연계 • 입주자대표회의, 부녀회, 노인회, 통반장회, 각종 주민 조직과의 유대 강화

6) 친환경·재활용·에너지 절약

(1) 목표

환경의 중요성을 인식하고, 아파트 주민들의 자발적인 참여와 실천으로 지구환경을 보전하기 위한 에너지·자원 절약, 환경보존에 기여한다.

(2) 프로그램 개발 Tip

- 자연친화적인 프로그램과 취미활동 프로그램을 연계하여 운영한다. 예를 들어 텃밭 만들기는 단지 주미의 화합에도 긍정적인 영향을 주고, 수확한 작물로 생활이 어려운 세대에게 김치를 담아 제공하여 불우이웃 돕기에도 기여할 수 있다.
- 부모자녀, 어르신, 어린이, 청소년 등 온 가족이 함께 할 수 있는 프로그램으로 기획한다.

(3) 프로그램 사례: 자전거 타고 동네 한바퀴(자전거로 떠나는 마을 여행)

<표 26> 자전거 타고 동네 한바퀴(자전거로 떠나는 마을 여행) 프로그램 예시

목적	• 녹색환경 아파트 단지르 F만들기 위하여 아파트 주민의 자발적인 참여와 실천을 촉진함
주제	• 녹색 교통 수단인 자전거를 타고 아파트 인근 지역을 돌면서 자기 고장에 대한 친밀감과 소속감을 높임. 아울러 자전거 타기를 통하여 건강 증진에 도움을 줌
대상	• 주민 전체, 참가인원 제한 없음
운영시간	• 봄이나 가을(10:00 ~ 12:00)
장소	• 아파트 농구장이나 주차장, 공터에 집결 인근 공원이나 한강 자전거도로
비용	• 무료
수행인력	• 커뮤니티 플래너, 커뮤니티 리더, 자전거동호회 회원 등
운영방법	<ul style="list-style-type: none"> • 신청방법 : 관리사무소나 경비실을 통해 신청함 • 정원관리 : 모집 제한 없음 • 운영규정 <ul style="list-style-type: none"> - 커뮤니티 리더가 사전에 자전거 코스를 답사하고 경로를 정함 가능한 자전거 전용도로 위주로 코스를 정함 - 안전한 자전거 이용. 자전거 교통하고 방지에 힘씀

	<ul style="list-style-type: none"> - 어린이나 노약자를 위한 코스를 별도로 정함 - 참가자는 자전거 안전수칙, 교통신호를 반드시 따름 - 음주 운전 금지. 어린이 안전모(헬멧) 착용의무화, 보호장비 장착함 • 진행방식 <ul style="list-style-type: none"> - 정시에 장소에 집결함 - 커뮤니티 플래너 또는 리더는 자전거 안전수칙과 답사 코스를 설명함 - 몸풀기 준비운동을 실시함 - 자전거 코스 돌기 - 마무리 운동 후 종료 (여건에 따라 도시락을 준비하여 점심식사를 같이함) - 준비물 : 자전거, 안전모, 보호장비 등
시설·설비	<ul style="list-style-type: none"> • 현수막
홍보	<ul style="list-style-type: none"> • 방법 : 엘리베이터 게시판, 단지게시판, 홈페이지 공지, 관리비 내역 설명서 • 내용 : 목적, 대상, 일시, 장소, 신청방법, 답사내용, 준비물 등
참가유도 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 연계 프로그램 개발 : 걷기 프로그램, 친환경 프로그램, 축제 등
지역자원	<ul style="list-style-type: none"> • 인근 아파트, 주민자치센터, 구청, 구민회관 등과 연계 • 입주자대표회의, 부녀회, 노인회, 통반장회, 각종 주민 조직과의 유대 강화

4. 아파트 여건에 따른 프로그램 주제의 선정

1) 연령대에 따른 프로그램 선정

(1) 영유아 부모가 많은 단지

영유아를 가진 부모들의 주요 관심사는 가사와 육아 문제해결에 초점이 있다. 육아나 가사에는 미숙하지만 많은 정보력을 가진 이들이 함께 모여 정보를 공유하고 함께 활동하면 그 효과는 더욱 극대화 될 수 있다. 어린 아이의 육아를 이웃과 함께 나눌 수 있는 육아품앗이와 어린이놀이방, 도서관 관련 프로그램은 많은 젊은 부모들의 주요 관심사로 활발한 참여와 다양한 활동을 기대할 수 있으며, 음식물류 폐기물 감량, 재활용품 재사용 등의 다양한 방법을 공유하는 소모임 프로그램도 한 방법이 될 수 있다. 단지 내 육아와 가사의 기 경험자(30-40대) 입주민들과의 교류를 활용하는 프로그램 또한 이웃과 함께 육아와 가사의 정보를 공유하여 활발한 공동체 활성화를 꾀할 수 있다.

(2) 중고생 부모가 많은 단지

중고생의 교육문제 해결과 함께 중장년 부모의 지역을 위한 진취적 활동에 초점을 둔다. 먼저 학생을 위해 독서실, 도서관, 멘토-멘티교실, 주민재능기분에 의해 외국어 강좌 등의 프로그램을 추천한다. 중고생의 교육문제를 주거생활권에서 이웃과 함께 해결해 나감으로써 학습적 효과뿐만 아니라 공동체의식을 향상시키는 일석이조의 효과도 기대할 수 있다. 중고생의 경우 교육뿐 아니라 자원봉사활동에도 많은 관심이 있는데 이들의 경우 필수적으로 이수해야하는 봉사실적에 대한 수요를 아파트 내 공동체 활성화 활동, 단지환경개선 프로그램 등을 통해 해소할 수도 있다. 중고생을 둔 부모를 위한 좋은 부모되기 프로그램 등은 이웃과 함께 자녀교육에 대한 정보를 공유하는 프로그램이 될 수 있다. 또한 활동력이 많은 중장년층인 이들은 공동주택 커뮤니티활성의 주도적인 역할을 하는 리더가 되어 전체 입주민을 대상으로 한 축제, 농산물직거래, 단지가꾸기, 소식지 제작, 친환경 활동, 먼저 인사하기, 각종 캠페인 등의 프로그램을 기획, 진행한다.

(3) 어르신이 많은 단지

어르신의 경우 많은 시간을 단지 내 노인정, 경로당 같은 공간에 그룹으로 모여 시간을 보내는 경우가 많으므로 이를 활용한 커뮤니티 프로그램을 제안한다. 이들의 주요 관심사는 건강, 여가, 취미활동에 있으며 이를 활용하여 노래교실, 에어로빅, 원예치료, 건강 검진 등의 프로그램이나 텃밭가꾸기 등의 소일거리를 제공하는 프로그램도 인기가 있다. 또한 어르신들의 많은 경험과 연륜을 활용하여 자신의 능력을 활용할 수 있는 프로그램을 제안 할 수도 있다. 단지 내 입주민들을 위한 서예교실, 예의교실을 강사가 되어 자신의 재능을 이웃들과 함께 나누며 자긍심을 높이고 생활의 활력을 불어넣을 수 있다. 또한 단지의 독거노인에 관심을 가지고 이웃과 함께 봉사하는 보람있는 프로그램을 진행 할 수 있다. 청소년과 함께 하는 말동무되기, 반찬나누기, 이미용 봉사, 건강마사지, 김장김치담그기 등 다양한 봉사활동과 연계하여 이웃과 함께 하는 따뜻한 아파트를 만들 수 있다.

2) 아파트 단지 규모에 따른 프로그램 선정

(1) 소규모 작은 단지(300세대 미만)

소규모 단지일 경우에는 세대수가 적으므로 참여하는 인원의 수도 상대적으로 적다. 반면 입주민간 친밀도가 높아 이웃 간에 잘 알고 지내는 경우가 많기 때문에

그 유대관계를 활용하여 커뮤니티 프로그램을 진행시 효과를 극대화 할 수 있다. 그러므로 주민들의 요구사항을 잘 파악하는 것이 중요하다. 입주민 연령대 등 입주민 현황을 조사하고, 주민인터뷰 및 설문지를 통하여 주민들의 의견을 조사하여 요구도가 높은 프로그램을 진행해야 주민 참여도가 높아진다. 소규모의 인원으로도 진행이 잘 될 수 있는 프로그램으로 기타, 뜨개질, 향수만들기 등의 강의와 동아리 활동을 진행하고 인근 단지에서도 참여할수 있도록 홍보한다. 또한 단지의 유효공간을 활용하여 공동텃밭을 진행하면 입주민 간의 관계가 더욱 친밀해질 수 있다. 아파트 규모가 작으므로 활용 가능한 유휴공간이 적을 수도 있는데 근처 기관의 공간을 활용하거나 인근 작은 단지가 연합하여 프로그램을 진행하는 것도 좋은 방법이다.

(2) 중규모 단지(300세대 이상~1,000세대 미만)

보편적인 규모의 단지로 어떠한 프로그램을 진행하여도 무관하다. 입주자대표회의, 기존자생단체, 공동체 활성화단체의 의견을 모으거나 주민 누구나 참여할 수 있는 토론회 등을 개최하고 단지 내 공지게시판을 이용하여 아이디어를 수집한다. 아파트의 특성과 함께 주변 여건 등을 살펴 프로그램을 기획한다. 베란다 텃밭 가꾸기, EM 효소액 만들기, 친환경 수세미 뜨기 등 친환경 아파트 프로그램, 가족사진 찍기, 주민화합축제, 단지 내 텐트 야영 등의 입주민 화합프로그램 등이 있다.

(3) 대규모 단지(1,000세대 이상)

대규모 단지에서는 주민 수가 많으므로 참여할 수 있는 주민의 수도 상대적으로 높다. 그러므로 주민들의 의견을 반영해 프로그램을 만드는 방법도 가능하고 역으로 단지 내에서 재능기부자를 모집 후에 프로그램을 진행시켜 주민을 모집시키는 방법도 있다. 세대가 많은 단지에는 축제나 농산물 직거래, 아나바다 장터, 사생대회, 영화상영, 주부노래자랑, 정월대보름잔치 등을 개최 시 주민들의 많은 참여가 이루어져 큰 행사로 진행될 수 있다. 공동생활 예절, 소음, 쓰레기분리수거, 주차, 애완동물관리, 친환경 생활 관련 캠페인 등의 캠페인을 진행하여 주민들 간에 서로 공유해야 할 가치, 목표 등을 알리는데 활용한다. 또한 아파트와 지역, 주민의 소식을 신문이나 전단지로 제작하여 전달하여 주민들 간의 소통과 커뮤니티 활성화의 장으로 활용한다.

3) 활용 공간에 따른 프로그램 선정

(1) 단지 내부에 활용공간이 존재

단지 내부의 공간으로는 각종 회의실, 경로당, 독서실, 어린이놀이방 등이 있는데 이런 내부 공간이 있을 경우 입주민을 위한 다양한 강좌, 회의장소, 여가활동 등으로 이용된다. 도서관, 독서실, 카페, 놀이방은 관련 활동을 연계하여 프로그램을 제시한다. 예를 들어 도서관에서 독서왕선발, 외국어 강좌, 자원봉사캠프를 운영하고 카페에서 요리교실과 같은 취미, 건강, 문화 강좌를 진행한다.

(2) 단지 외부에 활용공간이 존재

광장, 주차장, 화단 등이 단지 외부공간에 해당하며, 오픈된 이 공간들은 전체 입주민을 대상으로 한 축제와 영화제, 장터 등의 각종 행사를 진행한다. 화단에서는 꽃가꾸기, 나무심기, 나무이름표달기를 하고 공터에서 자전거 공용제를 할 수 있다.

(3) 단지에 활용가능 공간의 부재

단지에 활용 가능한 유휴공간이 전혀 없는 경우에는 여러 대안 공간을 마련한다. 단지 내 피로티나 버려진 지하공간 등을 찾고 리모델링하여 새로운 공간으로 탄생시키거나 옥상공간을 텃밭이나 공원으로 이용할 수 있으며, 일시적으로 주차장을 이용하여 축제나 장터를 연다. 또는 입주민이 걸어서 이동할 수 있는 인근의 주변 환경을 이용하기도 한다. 공원이나 기관(자치주민회관, 자치센터, 관공서, 도서관, 학교 등)등의 공간을 활용하여 커뮤니티 활동을 진행 할 수 있다. 그러나 이러한 활동공간이 전혀 없다면 특정 공간이 필요하지 않은 프로그램을 활용하자. 스마일 운동, 재활용분리수거, 경조사품앗이 등 장소가 없이도 진행할 수 있는 프로그램을 기획 할 수 있다.

4) 활용 예산을 고려한 프로그램 선정

(1) 활용 가능한 잡수익이 많은 경우

공동주택의 공동체 활성화를 위하여 활용 가능한 잡수입이 많을 때 다양한 프로그램을 진행할 수 있다. 축제나 녹색장터 등을 인근 지역사회와 연계하여 다수의 즐거움과 이익을 위한 프로그램을 진행한다. 전체 주민을 대상으로 주거환경개선, 건강, 여가, 취미, 교양, 교육, 사회봉사, 친환경, 주민화합을 위한 프로그램, 전시회 등을 기획한다. 사회봉사 같은 경우 잡수입으로 쿠킹클래스를 운영하여 아파트 내 봉사자들과 함께 만든 쿠키를 인근 고아원이나 장애복지센터 등에 전달할 수 있다. 아파트 잡수입의 활용의 경우 잡수입 사용에 불만이 있는 주민이 있을 수도 있으니

아파트 주민전체를 대상으로 한 프로그램을 기획하여야 한다. 또한 아파트 내에 커뮤니티 시설 및 공간을 위하여 잡수입을 활용할 수 있다. 평소 공간을 활용하고자하는 용도에 맞도록 독서실/문고, 공동육아방, 학습실, 주민카페 등으로 신축이나 리모델링하면 그공간을 활용하여 더욱 많은 프로그램을 진행시킨다. 아파트 커뮤니티 활성화를 위한 홍보로 팜플렛이나 현수막으로 많은 입주민 참여를 유도한다.

(2) 활용 가능한 잡수익이 적은 경우

활용 가능한 잡수입이 적을 경우 저렴한 비용으로 진행할 수 있는 프로그램을 기획한다. 적은 비용으로 진행할 수 있는 EM 효소액 만들기, 친환경 프로그램이나 아파트 내재능기부자를 활용하여 저렴한 비용으로 사진교실, 향수 만들기, 단지 내 나무 알기, 뜨개질강좌, 리본공예 등을 진행할 수 있다. 단지 내 공통관심사를 갖는 입주민끼리 모여 공동육아, 운동 동아리를 형성하여 개별 부담으로 진행하는 커뮤니티 활동을 제안한다.

참여주민의 개인 부담으로 진행 할 때에는 프로그램을 기획 시 다수의 주민이 원하는 프로그램을 진행하여야 프로그램이 원활하게 진행될 수 있다. 개인이 직접 부담함으로 강사나 그 프로그램의 질에 따라 불만을 표시할 가능성이 높기 때문에 프로그램 기획 시 강사, 시간, 장소 및 프로그램 내용 등을 고려하여 실행한다.

(3) 활용 가능한 예산이 전혀 없는 경우

아파트 잡수입이나 입주민 개인이 부담하려는 비용이 없는 단지에서는 최대한 예산이 들지 않은 프로그램이나 자원봉사센터나 다른 기관의 지원을 받아 진행하는 방법을 제안한다. ‘아파트 주변 공원 함께 걷기’, ‘아파트 내 쓰레기 치우기’ 등의 봉사활동 프로그램을 추진하거나 주변 기관에 협조하여 ‘재테크강좌’, ‘좋은 부모되기’ 등 각종 특강을 진행하는 것이다. 또는 아파트 내에서 이웃을 만나면 서로 반갑게 웃으며 인사하자라는 내용의 ‘스마일 캠페인’ 같은 캠페인의 시작으로 닫혀있는 주민들의 마음을 열면 아파트 단지에 활력이 넘치고 자연스럽게 커뮤니티도 활성화될 수 있다. 단지 내 자원봉사캠프나 아파트봉사단을 구성하여 운영하는 봉사형식의 프로그램을 진행하는 것도 좋은 방법이다.

5) 단지 내 세입자를 고려한 프로그램 선정

(1) 자가 비율이 높고 세입자 비율이 낮은 경우

자가 비율이 높기 때문에 단지 내 커뮤니티 활동에 지속적으로 참여할 수 있으며

관심도가 높은 편이다. 그러므로 입주민의 주거생활이 안정적인 단계에 시행하기 적합한 아파트 주거환경 개선 활동과 여가생활, 단지 내 봉사활동에 관심을 갖게 유도한다. 녹색환경가꾸기 사업, 자기나무 갖기운동, 주민대청소, 경조사 품앗이, 어버이날 행사, 어린이날행사, 아파트봉사대를 구성하여 단지내 봉사활동에 적극 참여하게 유도한다.

(2) 자가 비율이 낮고 세입자 비율이 높은 경우

세입자 비율이 높아 입주민 유동인구가 많으므로 커뮤니티 활동이 지속화되기 어려움이 있다. 이 경우 간단한 취미와 여가생활을 활용한 프로그램으로 단지 안에서 이웃과 쉽게 참여할 수 있게 유도한다. 유휴공간을 활용하여 요가교실, 서예교실, 기타교실, 리본아트강좌 등 필요한 강의실로 활용하거나 건강증진을 위한 체력단련실이나 헬스장을 마련하여 단지 내에서도 여가를 이웃 주민과 함께 즐길 수 있는 주민화합 활동을 유도한다. 또한 일상생활을 통해서도 참여할 수 있는 이웃과 인사 나누기, 스마일 캠페인, 재활용품 활용하기, EM효소 만들기 등으로 참여를 높일 수도 있다.

6) 주변환경을 고려한 프로그램 선정

(1) 단지 주변에 문화 콘텐츠를 접할 수 있는 기관이 적은 경우

지역 자치센터나 복지관 및 단체에서 운영 중인 다양한 문화프로그램들은 지역 주민 전체를 위한 문화프로그램들이다. 단지 입주민들도 지역공동체의 한 일원이므로 이러한 기관에서 시행 중인 프로그램의 연계활동으로 입주민들에게 홍보하여 지역사회 공동체에 참여하게 유도하여야 할 것이다. 그러나 지역 기관이나 단체에서 시행 중인 문화프로그램은 어느 정도 공동주택 커뮤니티활동에 부합하지 않을 수 있으므로 단지의 특성과 입주민들의 의견을 고려하여 차별화 된 커뮤니티 프로그램을 계획, 진행하여야 한다.

주변에 접할 수 있는 프로그램이 없는 경우 다양한 입주민의 욕구를 단지 내에서 이웃과 함께 충족할 수 있다. 입주민 내 리더를 발굴하고 스노우 볼, 스티커 붙이기 등 다양한 방법으로 입주민의 의견을 수렴하고 단지 내 유휴공간을 적극 활용하여 입주민들의 문화적 욕구를 충족시키는 커뮤니티 프로그램을 계획, 진행한다. 마을도서관이나 열린 독서실을 마련하고 그 공간을 활용하여 외부 전문강사나 입주민 재능기부를 통한 다양한 교양강좌 개설하여 단지 내에서 시행한다.

(2) 단지 주변에 문화 콘텐츠를 접할 수 있는 기관이 많은 경우

커뮤니티 프로그램 활동으로 주변 복지관이나 자치센터에서 시행 중인 문화프로그램들은 지역전체 주민을 위한 획일적인 프로그램인 경우가 많으므로 공동주택 커뮤니티활동에 부합하지 않을 수도 있지만 결국 단지 입주민들도 지역공동체의 한 일원이므로 주변 경쟁기관과의 연계활동으로 시행중인 프로그램을 입주민들에게 홍보하여 지역사회 공동체에 참여하게 유도한다. 또단지 특색에 맞는 차별화된 교육 강좌를 통하여 주민화합을 유도한다. 친환경적인 생활을 위한 주민교육, 좋은 이웃이 되기 위한 교육, 이웃과 함께하는 소동아리 구성하거나 입주민들만의 노래교실 등을 계획, 진행한다.

V. 결론

대전시가 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업을 통해 대전시의 사회적 인프라를 변화시키기 위한 실험을 가동한 것은 매우 바람직한 것이다. 하지만 과거 정부가 그래왔듯이 결과에만 집착하고 사업추진의 효율성만을 강조한다면 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 끝은 정부가 독자적으로 필요한 서비스를 제공하는 것만도 못한 것이 될 가능성이 높다. 주민들 사이의 좋은 관계 형성이 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업의 핵심목표 중 하나고, 그러한 관계는 주민들 사이의 일상적이고 수평적이며 호혜적인 상호작용을 통해 형성될 수 있다. 그렇다면, 정부의 일방적이고 수직적으로 일하는 방식은 '아파트 좋은 문화 정착' 사업에 큰 방해 요인이 될 수 있다. 그렇다고 단순히 주민들의 자발적이고 내생적인 문화 형성만을 기다릴 수도 없다. 이러한 맥락에서 본 연구는 정부의 촉진자, 촉매자 역할을 염두에 두면서 공무원과 아파트 주민 모두 아파트공동체 운동이 현대사회에서 어떤 의미를 가지고 있는지를 이해하고, 어떤 방식으로 추진하는 것이 바람직한 것인가에 대한 기초지식을 정리하는데 의의를 두고 있다.

실제 ‘아파트 좋은 문화 만들기’와 같은 사업이 이야기하기는 쉬우나 실천이 어려운 것은 사업이 지향하는 가치나 그러한 가치달성을 위한 처방이 잘못된 것이 아니라 그러한 가치와 처방이 현장에서의 다양하고 복잡한 이해관계와 관행, 권력관계 앞에서 힘없이 무너지거나 왜곡되기 때문이다. 사업에 대한 시차원의 관심과 지원에도 불구하고, 사업이 큰 효과를 얻지 못하는 경우는 정부주도의 외생적 사업으로 진행되면서 많은 참여자들이 제도가 지향하는 본질적 가치나 처방과는 거리가 먼 자신의 이해관계와 권력관계에 따라 행동하기 때문에 발생한다.

‘아파트 좋은 문화 정착’을 비롯한 많은 마을 만들기 사업들이 주민들과 함께 비전과 가치를 공유하려는 충분한 노력 없이 단선적인 행정목표에 집착함으로써 시민사회가 주도하는 사업이 아니라 정부가 주도하는 프로젝트방식의 서비스제공과 비슷한 양상을 띠어온 것이 사실이다. 그 과정에서 가시적 결과만을 강조하게 되면서 실제 주민들이 관여하는 과정을 통해 형성되기를 기대하는 상호신뢰와 집합적 효능감과 같은 눈에 보이지 않는 중요한 가치들은 간과되기 일쑤다. 단기적 전략목표는 다양한 측면에서 동네에 실질적 편이나 이익을 가져다주는 것으로 세울 수 있지만 그것 자체가 궁극적 목표가 아니라 그러한 전략목표 달성과정을 통해 주민들의 집합적 역량을 강화하고 한데 어울려 사는 지역공동체를 형성한다는 비전을 가지고 주민들 사이의 ‘좋은 관계 맺기’ 즉, 사회적 자본 형성 관점을 놓치지 않는 것이 ‘아파트 좋은 문화 정착’ 사업 성공의 관건이 될 것이다.

<참고문헌>

- 곽도. (2009). 아파트 공동체 활성화를 위한 제도적 지원방안 연구. 「대한부동산학회지」
- 곽현근. (2010). 사회적 배제 극복을 위한 동네거버넌스 사례 연구: 대전광역시 ‘무지개프로젝트’를 중심으로. 「한국행정연구」, 18(4): 227-257.
- 김원동. (2011). 도농복합형 생활공동체 형성과 지속가능성의 매개공간으로서의 농민시장: 미국 오리건주 포틀랜드지역의 ‘농민시장’ 사례를 중심으로. 「농촌사회」, 21(2): 173-222.
- 서울시정개발연구원. (2010). 「아파트 관리의 공공성 제고방안」.
- 서울특별시. (2011). 「공동주택 커뮤니티 활성화 사례집」.
- 서울특별시주택본부. (2011a). 「서울시 열린 아파트 사업 추진을 위한 아파트 커뮤니티 활성화 사례집」
- 서울특별시주택본부. (2011b). 「서울시 열린 아파트 사업 추진을 위한 아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼」.
- 송인하. (2010). 마을공동체운동의 성공조건과 과제. 「지방자치연구」, 14: 33-64.
- 임석희·이철우·전형수. (2003). 아파트 주거공간에 기초한 지역공동체 형성에 관한 연구. 「한국지역지리학회지」, 9(3): 314-328.
- 임은진. (2010). 지속가능한 촌락에 대한 고찰: 충남 홍성 문당리를 사례로. 「한국사진지리학회지」. 20(3): 61-72.
- 정지웅·임상봉. (1999). 「지역사회개발학」. 서울대학교출판부.
- 최병두. (2005). 도시공동체를 위한 아파트 단지 공유공간의 활성화. 「한국도시지리학회지」, 8(3): 35-51.
- 통계청. (2011). 2010 Census 인구주택총조사 전수집계결과(가구·주택부문) 보도자료. 2011. 7. 7.
- 홍성지. (2005). 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구. 건국대학교 박사학위논문.
- Alford, J. (2011). Co-production in the public sector? What, who, when and how?, The Australian and New Zealand School of Government.
- Brown, L. D., and Jafadananda. (2007). Civil Society Legitimacy and Accountability: Issues and Challenges. The Hauser Center for Nonprofit Organizations. Working Paper No. 32.
- Cars, G., Allen, J., van Kempen, E., and Madanipour, A. (2004). Neighbourhood

- Governance: Capacity for Social Integration. European Commission DG Research.
- Chaskin, R. J., and Garg, S. (1997). The Issue of Governance in Neighborhood-Based Initiatives. *Urban Affairs Review*, 32(5): 631–661.
- Davies, W. K., and Herbert, D. T. (1993). *Communities within Cities: An Urban Social Geography*. London. Belhaven Press.
- Durose, C., and Richardson, L. (2009). 'Neighbourhood': a site for policy action, governance...and empowerment? in C. Durose, S. Greasley and L. Richardson. (eds). *Changing local governance, changing citizens*. 31–52. The Policy Press.
- European Commission(EC). (2004). Neighbourhood Governance–Capacity for Social Integration. DG Resarch, HPSE–CT2001–00080.
- Forrest, R, and Kearns, A. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighborhood. *Urban Studies*, 38(12): 2125–2143.
- Kearns, A. (2004). Social Capital, Regeneration and Urban Policy. CNR Paper 15.
- Kooiman, J. (2005). *Governing as Governance*. London: SAGE.
- Lake, R. W. (1994). Negotiating local autonomy. *Political Geography*, 13(5): 423–442.
- Le Gales, P. (1998). Regulations and Government in European Cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 20(3): 482–507.
- Lowndes, V., and Sullivan, H. (2008). How Low Can You Go? Rationales and Challenges for Neighbourhood Governance. *Public Administration*, 86(1): 53–74.
- Mattessich, P., and Monsey, B. (1997). *Community Building: What Makes It Work*. Saint Paul, MN: Publishing Center, Amherst H. Wilder Foundation.
- Osborne, D. and Gaebler, T. (1992). *Reinventing Government*. Reading, MA: Addison–Wesley.
- Power, A. (2004). Neighbourhood Management and the Future of Urban Areas. CASE Paper 77. Centre for Analysis of Social Exclusion. London School of Economics.
- Pratchett, L. (2001). Towards a Separation of Local Autonomy and Local Democracy. ECPR joint sessions of workshops. Workshop 21: Local

Autonomy and Local Democracy.

- Rothstein, B. (2010). Happiness and the Welfare State. *Social Research*, 77(2): 441–468.
- Skidmore, P., Bound, K., and Lownsborough, H. (2006). Community participation: Who benefits? Joseph Rowntree Foundation.
- Somerville, P. (2005a). The Potential for Neighbourhood Governance in England. Paper presented to the ENHR conference in Reykjavik, Iceland, on Housing in Europe: New Challenges and Innovations in Tomorrow's Cities, 29 June–3 July 2005.
- Somerville, P. (2005b). Community governance and democracy. *Policy and Politics*, 33(1): 17–114.
- Somerville, P. (2008). Prospects for Local Co–governance. *Local Government Studies*, 34(1): 61–79.
- Somerville, P. (2011). Multiscalarity and Neighbourhood Governance. *Public Policy and Administration*, 26(10): 81–105.
- Stoker, G. (2005). What is local government for? Refocusing local governance to meet the challenges of the 21st Century. London, NLGN.
- Sullivan, H. (2001). Modernization, Democratization and Community Governance. *Local Government Studies*, 27(3): 1–24.
- Suttles, G. D. (1972). *The Social Construction of Communities*. University of Chicago Press.
- Young Foundation. (2010). Local Democracy and Community Governance.