

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

## 공동주택관리의 의미와 중요성



하 성 규  
(한국주택관리연구원 원장,  
중앙대학교 명예교수)

공동주택, 특히 아파트는 한국인의 보편적 주거형태로 부상한지 오래다. 도시와 농촌을 가릴 것 없이 아파트는 증가일로에 있으며 현대적 삶의 패턴으로 자리 잡고 있다. 전 국민의 70% 이상이 공동주택에 거주하고 있다. 그리고 연간 공동주택관리비만 12조원이 넘는다고 한다. 그러나 주택산업연구원에 따르면 아파트 비리건수가 2011년 814건에서 2013년에 1만1천323건으로 급증한 것으로 나타났다. 드러나지 않은 비리까지 포함된다면 그 숫자가 훨씬 클 것으로 예상된다.

프랑스인 '발레리 줄레조(Valérie Gelézeau)'가 한국을 여행하다 거대한 성냥갑 같은 아파트 단지를 보고 놀라 진지하게 연구해 보기로 마음먹었다. 그 연구 결과의 번역서에 붙인 제목은 <아파트 공화국>(발레리 줄레조 지음, 길혜연 옮김, 후마니타스 펴냄)이다. 한국은 이제 아파트 공화국으로 변했다. 아파트 단지로 뒤덮힌 도시공간속에서 살아가는 도시민은 공동주택관리의 중요성을 얼마나 절감하고 있는지 의문스럽다.

국민경제적 관점 뿐 아니라 삶의 질을 담보하는 주거문화 정착을 위해 공동주택관리는 매우 중요하다. 공동주택관리의 의미와 중요성을 아래 몇 가지 관점에서 논의하고자 한다. 첫째, 공동주택이 지닌 경제적 가치의 중요성이다. 주택은 개별 가구의 중요한 재산이며 교환가치(exchange value)와 사용자 가치(user value)를 지닌다(하성규, 2010). 이러한 두 가지 가치를 극대화 할 수 있도록

관리해야 한다. 주택관리는 입주자와 소유자의 재산적 가치를 보전하도록 하는 것이 중요한 관리 목적이다. 모든 주민은 그들의 가장 중요한 재산이기에 가장 쾌적하고 안전하며 동시 재산적 가치(소유자의 교환가치)를 유지 혹은 증가할 수 있도록 유지되기를 바란다.

지난 2008년 이후 세계금융위기 여파와 국내 주택시장의 침체가 지속되는 가운데 아파트 가격은 하락하거나 매매가 잘 이루어지지 않은 상태에서 아파트 소유주 주민들은 불안감을 감추지 못하고 있다. 과거와 같이 아파트 가격이 지속적으로 상승해야 재산적 가치가 증가하고 중요한 이채 수단으로 재미를 볼 수 있다고 믿고있다. 그러나 향후 아파트는 1980-90년대와 같은 가격 폭등은 예상하기 힘들다. 이런 저런 이유로 서울시 재개발, 뉴타운 사업이 예정된 곳들이 무더기로 사업자체를 포기하는 곳이 속출하고 있다. 아파트의 사회경제학적 환경이 변하고 있다는 증거이다. 이제의 수단으로 전략한 아파트는 점차 사용자 가치가 증대되는 쪽으로 자리를 잡아가고 있다.

둘째, 공동주택관리는 물리적 시설인 아파트 건물 그 자체의 유지관리에 국한 하는 것이 아니다. 물리적 시설관리 뿐 아니라 그 속에 살아가는 주민의 안전, 쾌적성, 네트워크, 생활의 질 향상 등을 필수적으로 고려해야 한다. 아무리 가격이 비싼 아파트라 해도 거주민의 안전에 문제가 있다면 재산적 가치 뿐 아니라 삶의 질에도 악 영향을 미치게 된다. 최근 아파트의 다양한 안전사고가 발생하고 있다.

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

아파트에서 화재가 자주 발생하고 있다. 아파트에는 여러 가구가 함께 살고 있기 때문에, 불이 나면 순식간에 옆집으로 번져 대형 사고로 이어질 수 있으므로 특히 유의해야 한다. 그 외에 엘리베이터(승강기) 사고, 정전 사고, 아파트 놀이터 사고, 아파트 단지 내 교통사고 등 매우 다양하게 발생하고 있다.

공동주택단지에서 필수적으로 요구되는 방법, 안전, 청소, 공용시설(설비)의 유지 및 보수, 기타 관리서비스는 개인이 이용하고 영향을 받지만 모든 입주자에게 공통적으로 주어지는 서비스이다. 즉 사적 소유와 이용이 아닌 공적 소유와 공동이용이라는 점이다. 단지 내 모든 사람에게 해당되는 서비스의 경우 비경쟁성과 비배타성이라는 공공재적 요소를 담고 있다. 공유는 자칫 관리가 소홀해 지거나 과다 사용 혹은 부주의를 동반할 경우가 적지 않다. 비록 내 개인 소유물이 아니라 하드라도 나를 포함하여 단지의 모든 주민이 이용하는 시설물이자 공공재적 성격이 강하다는 점을 인지해야 할 것이다.

셋째, 공동주택관리는 위에서 언급한 주택의 교환가치와 물리적 시설물로의 관리대상이지만 해당 단지 혹은 커뮤니티를 필수적으로 고려해야 한다. 커뮤니티란 말은 매우 다양하게 적용되지만 두 가지 면을 지니고 있다. 하나는 사회조직체로서 공간적·지역적 단위를 가리킨다. 그리고 다른 하나는 이러한 단위와 관련되는 인적 네트워크와 소속감을 지칭한다. 공간적으로 가깝고 인적 네트워크가 이루어지며 소속감을 주는 것이 다른 말로는 '공동체'라고도 할 수 있다. "아파트에 미치다" 저자인 전인상 교수는 아래와 같이 서술하였다:

현관문을 경계 하여 내 집과 바깥세상이 개폐되는 아파트 거주환경은 일반적으로 공동체적 연대를 약화시키는 것으로 인식되어 왔다. 그리고 그것을 일종의 사회문제로라고 생각하여 아파트도 하나의 생활공동체가 되어야 하고, 다양한 방법과 수단을 통해 그렇게 만들어야 한다는

인식이 우리 사회에 널리 퍼져 있다 (전인상, 2009. p.101)

안전하며 살기 좋은 커뮤니티 (혹은 단지)를 유지하지 못할 때는 그 커뮤니티 속에 존재하는 개별 주택은 충분한 보금자리 역할과 생활의 질을 기대할 수 없다. 도시 속에 존재하는 아파트 단지는 공간적 경계가 분명하다. 아울러 공동체적 성격을 지니고 있다. 이러한 지역사회공동체에 가장 중요하고 핵심적인 고려사항은 사회적 자본(social capital)의 확충이다. 사회적 자본은 사회 구성원들이 힘을 합쳐 공동 목표를 효율적으로 추구할 수 있게 하는 자본을 이르는 말이다. 사람과 사람 사이의 협력과 사회적 거래를 촉진시키는 일체의 신뢰, 규범 등 사회적 자산을 포괄하여 말한다. 사회적 자본이 잘 확충된 나라일수록 주민 간의 신뢰가 높고 이를 보장하는 법제도가 잘 구축돼 있어 거래 비용이 적고 효율성은 높다. 따라서 생산성이 올라가고 국민의 행복감이 높아지게 마련이다. OECD 보고에 따르면 오늘날 선후진국을 판가름 하는 기준이 과거의 경제적 기준 예를 들어 국민총생산액 (GNP)<sup>1)</sup> 등이 아니라 사회적 자본이 얼마나 축적되어 있는가라는 새로운 개념을 제시하기도 하였다.

주택을 둘러싼 사회 환경이 매우 중요하다. 해당 단지 혹은 커뮤니티의 사회적 분위기, 네트워크, 공동체적 활동 등이 활발하고 긍정적인 사회환경이 조성될 수 있도록 관리되어야 한다. 주민 간 갈등을 최소화 혹은 미연에 방지 할 수 있는 주민 간 교류와 사회적 자본(social capital), 즉 신뢰, 규범, 네트워크가 활성화 될 수 있도록 관리하는 것이 매우 중요하다.

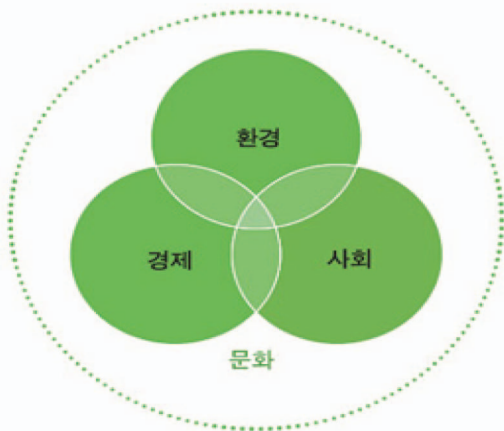
주택은 도시 혹은 지역이라는 공간적 범위 안에 입지하며 전체 환경 속에 포함된다. 주민의 건강과 안전은 해당 주택이 입지한 지구, 혹은 지역전체의 자연환경과 인조환경의 영향을 받을 수 있다. 그래서 공동주택의 경우 단지 내의 녹화 및 공원, 에너지 사용, 공유공간의 쾌적성과 생태적 환경을 중요시 하게 된다. 유엔(UN)을 비롯한 다양한

1) 한나라에서 1년 동안에 생산한 최종생산물 과 용역의 총량을 화폐 책으로 표시한 것을 말한다. 다시 말하면 총 생산액에서 중간생산물을 뺀 최종생산물의 합계를 국민총생산액 또는 조국민소득 이라고 한다.

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

국제기구에서 지구 온난화를 방지하고 녹색도시, 생태도시, 그리고 지속가능한 개발(sustainable development)이라는 범 지구적 목표에 부합한 친환경, 녹색지향적 주택개발과 관리를 강조한다.

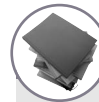
지속 가능한 개발(sustainable development)은 환경을 보호하고 빈곤을 구제하며, 장기적으로는 성장을 이유로 단기적인 자연자원을 파괴하지 않는 경제적인 성장을 창출하기 위한 방법들의 집합을 의미한다. 미래세대가 그들의 필요를 충족시킬 수 있는 가능성을 손상시키지 않는 범위에서 현재 세대의 필요를 충족시키는 개발로 정의되기도 한다. 처음 용어가 등장한 것은 1987년에 발표된 유엔 보고서 “우리의 미래”였다.<sup>2)</sup>



▲ [그림 1] 지속가능발전의 핵심요소

보다 더 선진화되고 글로벌 기준을 충족하기 위해서는 공동주택관리에 있어 지속가능성(sustainability) 혹은 지속가능발전 개념 도입을 적극적으로 권장하고자 한다. 지속가능발전의 3개영역 즉 사회는 소외된 계층을 통합하는 사회적포용(social inclusion)과 공동체의 번영을 대상으로 하고 있으며, 환경은 자연환경 보호와 재생가능 자원사용을 목표로 하고 있으며, 경제는 고용과 번영 그리고 부의 창조를 목표로 하고 있다. 이는 넓은 의미의 주거문화라는 큰 틀 속에서 추구해야 할 가치인 것이다.

지속가능발전 개념을 공동주택관리에 구체적으로 적용하자면, 사회적 측면에서 이웃과 네트워크를 형성하면서 사회적 규범과 신뢰가 구축된 공동체를 발전시켜나가야 한다. 특히 가난한 이웃 및 사회취약계층과 함께 어울려 살아가는 사회적 통합 혹은 혼합(social mix)를 달성할 수 있도록 관리하는 것이다. 그리고 경제적 관점에서의 지속가능개발은 공동주택관리에 있어 고용이 확대되고 부를 증대하도록 하되 미래 세대의 욕구도 미리 배려할 필요가 있으며 환경적 측면에서는 공동주택단지 내 재활용의 생활화, 에너지 절감 및 자연환경 친화적인 정주지를 만들어 가는 것을 말한다. 이러한 지속가능성에 기초한 공동주택 관리는 우리가 염원하는 삶의 질을 높이는 미래 지향적 공동주택관리의 철학으로 자리 잡도록 해야 할 것이다.



### 참고문헌

- 1) 박인석, 『아파트 한국사회』, 현암사, 2013.
- 2) 전인상, 『아파트에 미티다』, 이숲, 2009.
- 3) 하성규 외, 『지속가능한 도시론』, 보성각, 2008.
- 4) 하성규, 『주택정책론』, 박영사, 2010.
- 5) 하성규 외, 『한국주거복지정책』, 박영사, 2013.
- 6) 한국주택관리연구원 (편), 『현대공동주택관리론』, 박영사, 2014.
- 7) Chiu, R. L.(ed). Professional Housing Management Practices in Hong Kong, Hong Kong, Hong Kong University Press. 2006.
- 8) Ha, Seong-Kyu, Social housing estates and sustainable community development in South Korea, Habitat International, Vol.32, 2008. pp.349-363

2) 하성규 외, 『지속가능한 도시론』, 보성각, 2008 참조.