Journal of the Korean Housing Association
Vol. 25, No. 5, 51–61, 2014
http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2014.25.5.051

www.khousing.or.kr
pISSN 2234-3571
eISSN 2234-2257

주민주도형 아파트 커뮤니티 사업의 활성화 방안
- 서울시 아파트 커뮤니티 활성화 공모사업을 중심으로 -

A Study on a Revitalization Plan for Community Projects of Inhabitants Initiative
- Focus on a Community Project in Seoul -

지은영* Jee, Eun-Young
천현숙** Chun, Hyeon-Sook
은난순*** Eun, Nan-Soon
채혜원**** Che, Hye-Won

Abstract

This study aims to understand the current state of a community project in Seoul and to determine a revitalization plan for community projects of inhabitants initiative. Regarding the research methods, 10 apartments that participated in this activation project in Seoul were selected, 31 residents who participated in community activities were surveyed, and 20 community planners in Seoul were surveyed. The results indicate that community leaders are the most important factor in community programs. community leaders must be able to promote participation and a spirit of service; they must also be capable of managing and implementing programs. To ensure that local community resources are utilized and integrated, it was shown that consultation and human resources are of the highest necessity. Moreover, regarding community education, it was shown that for providing general opportunities and means by which community activities may be implemented, program information and space applications are crucial. Furthermore, financial support and support for public relations activities from the government are necessary. To activate apartment communities, first, community education programs for residents must be provided. Second, a system that facilitates access to and sharing of resources from areas outside the community must be established. Third, financial support should be consistent to support community activities. Finally, the promotion of community vitalization at the government level is necessary.

Keywords : Apartment Community, Community Activation, Community Leader, Inhabitants Initiative
주 요 어 : 아파트 커뮤니티, 공동체 활성화, 주민활동가, 주민주도

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

2010년부터 서울시는 '공동주택 지원조례'에 공동체활성화 지원에 대한 사항을 추가하였으며 서울시 자치구에서도 매년 공동체 활성화 지원에 필요한 계획을 수립·시행하고 있다. 이러한 정책적 노력들은 최근 아파트 단지의 커뮤니티 회복에 대한 주장이 반영된 것이라고 볼 수 있으나 아파트 단지에서 주민참여와 관심을 이끌어내고 커뮤니티 사업을 수행하는데 아직까지 현실적인 어려움이 많다.

*정회원(주저자, 교신저자), 경희대학교 주거환경학과 겸임교수, 이학박사
**정회원, 국토연구원, 주택토지연구본부장, 사회학박사
***정회원, 가톨릭대학교, 소비자주거학과 겸임교수, 이학박사
****정회원, 경희대학교 주거환경학과 겸임교수, 이학박사

Corresponding Author: Eun-Young Jee, Dept. of Housing & Interior Design, Kyung Hee. Univ., 1 Hoegi-Dong, Dongdaemun-Gu, Seoul 130-791, Korea. E-mail: jey97@naver.com

이 논문은 '공동주택 커뮤니티 활성화 지원과 평가방안'(국토연구원, 2013)의 일부임.

이제까지 아파트 단지에서 커뮤니티를 활성화하려는 노력은 주거환경, 도시계획, 사회심리, 지역사회운동 등 여러 분야에서 다뤄졌다. 구체적으로 커뮤니티의 주체가 되는 주민들의 커뮤니티의식, 주민들의 교류와 커뮤니티 활동이 일어날 수 있는 물리적 환경의 구축, 커뮤니티 참여가 일어날 수 있는 활동 프로그램에 대한 연구가 이루어져 왔다.

우리나라 아파트가 가진 관리적 특성과 성격을 반영하고 공동체성을 회복시키기 위해서는 물리적인 공유공간의 확보나 프로그램의 운영이 필요하지만, 궁극적으로 커뮤니티 활성화 사업의 활동 주체가 되는 주민활동가와 주민조직, 커뮤니티 사업을 지원할 수 있는 관리조직과 외부의 지역자원, 정부 지원, 정책적·제도적 측면에 대한 논의가 있어야 한다.

즉 커뮤니티에 대한 관심과 인식이 낮은 현 상황에서 주민활동가의 역량은 커뮤니티 사업을 기획하고 추진하는데 중요한 역할을 한다. 그러나 주민이 주도적으로 이끈다하더라도 아파트 커뮤니티 사업은 아파트 관리와 연결되어 관리주체와 주민조직, 특히 입주자대표회의의 지원과 협조가 없이는 사업의 의결, 실행, 재정 마련 등이 제

대로 이루어질 수 없다. 또한 사업이 효과적으로 수행되기 위해서는 이들 단지 내부조직의 지원뿐만 아니라 지역사회조직 및 자원의 연계도 필요하기 때문이다.

따라서 본 연구의 목적은 주민주도형 아파트 커뮤니티 사업 활성화 방안을 모색하기 위하여 서울시 아파트 커뮤니티 공모사업의 실태를 파악하고 개선안을 도출하는 것이다. 이를 위하여 아파트 커뮤니티 사업 활성화를 위한 요소로 주민조직, 외부자원, 정부지원, 교육으로 나누고, 주민활동가가 커뮤니티 사업을 성공적으로 이끌 수 있도록 지원 방안을 모색하고, 정책적, 제도적 측면에서 커뮤니티 활성화 방안을 제시하고자 한다.

2. 연구내용

구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 아파트 커뮤니티 활성화와 관련 문헌자료 분석과 공모사업 단지의 실태를 파악한다.

둘째, 커뮤니티 전문가(커뮤니티 플래너)[1]와 주민활동가[2]를 대상으로 아파트 커뮤니티 활성화를 위한 주민조직, 외부자원, 정부지원 및 교육에 대한 의식이 어떠한지 분석한다.

셋째, 아파트 커뮤니티 활성화를 위한 전략적 추진 방안을 모색한다.

II. 연구방법

본 연구는 아파트 커뮤니티 관련 규정 및 문헌자료를 토대로 문헌분석을 하였으며, 커뮤니티 활성화 공모사업 단지의 실태조사와 커뮤니티 전문가와 주민활동가를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

분석 대상인 아파트 커뮤니티 관련 규정 및 문헌자료는 주택법 및 지자체의 공동주택 지원조례 등의 규정, 국토교통부의 공동주택 우수단지선정기준, 서울시 커뮤니티 사업공모 관련 자료 등이며, 문헌분석을 통해 관련 규정 등을 고찰하였다.

실태조사 대상 아파트는 2012년 서울시 커뮤니티 활성화 분야별 우수단지로 선정된 11개 단지 중 조사시점 현재 활동이 이루어지고 있는 7개 단지와 조사시점 당시 우수사례로 소개된 3개 단지를 추가로 하여 10개 단지이며 2011년 이후 공동주택 커뮤니티 활성화 사업비를 책정하고 커뮤니티 활성화 사업을 적극적으로 실시하고 있어 본 연구의 대상으로 선정하였다.

설문조사 대상은 주민활동가(주민)와 커뮤니티 플래너로 구분하였다. 주민활동가는 각 단지별 커뮤니티 활동을 적극적으로 하고 있는 2~4인으로 총 31명을 대상으로 설문조사를 하였다. 커뮤니티 플래너의 경우, 서울시 25개 구(區) 중 이들이 배치된 각 구청의 20명을 대상으로 설문조사하였으며 조사기간은 2013년 9월 한 달간 실시되었다.

조사항목과 대상은 다음과 같다.

1) 아파트 커뮤니티 활성화 공모사업 단지의 실태; 단지에서의 프로그램 운영 등 실태 파악과 주민활동가를 대상으로 사업 진행과정의 만족도와 사업비 지원유무에 따른 운영의사, 자체 재정적 지원을 조사하였다.

2) 주민조직; 커뮤니티 플래너를 대상으로 커뮤니티 활성화의 중요 주체를 조사하였으며, 중요 주체인 주민활동가에게 필요한 역량과 주민조직 및 관리주체의 지원활동, 주민조직 및 관리주체의 관심과 지원에 대한 중요도는 주민활동가와 커뮤니티 플래너를 대상으로 조사하였다.

3) 외부 자원; 주민활동가와 커뮤니티 플래너를 대상으로 지역사회 자원의 내용, 지역사회 자원의 이용 및 연계정도, 연계가 필요한 지역사회 자원을 조사하였다.

4) 지원; 주민활동가를 대상으로 실시한 교육의 도움정도와 교육방식은 주민활동가를 대상으로, 교육의 필요성과 교육 내용, 정부지원의 종류별 필요성은 주민활동가와 커뮤니티 플래너를 대상으로 조사하였다.

III. 이론적 배경

1. 주민주도형 커뮤니티 사업

주민주도형 커뮤니티 사업이란 커뮤니티 사업과 관련된 활동, 즉 주민 공동체 만들기, 열린 마을 만들기, 이웃과 소통하는 동네 만들기와 관련하여 주민들이 주도적으로 추진한 활동을 의미한다. 정부나 지자체 주도형 사업에서 벗어나 정부나 다른 활동단체에 의존하지 않고, 주민 스스로 커뮤니티 활성화 사업을 추진하는 것이다. 사업은 주민 개인 차원에서의 활동으로부터 시작될 수도 있고, 주민조직 차원의 조직적이고 집합적 활동을 통해 전개될 수도 있다. 주민주도형 커뮤니티 사업은 관 주도의 커뮤니티 사업과 비교했을 때, 자발적인 주민참여와 재정 자립, 주민 요구를 적극 반영한 프로그램 운영 등을 특징으로 한다.

서울시에서 이루어지고 있는 마을 단위의 주거환경개선 운동은 마을 내 문제 해결 및 주거 환경 개선을 위하여 일부 주민이 중심이 되어 꽃길 골목 만들기, 차 없는 거리 만들기 등으로 추진되었다. 개인의 자발적 행동이나 생각에서 출발한 꽃길 골목이나 차 없는 거리 사업은 한 개인의 행위에 이웃이 동참함으로써 행정적 지원을 유도한 경우로 사업이 성공적으로 이루어짐으로써 마을 커뮤니티 의식과 자긍심을 높이는 효과를 가져왔다(국토교통부, 2008).

아파트에서 추진되고 있는 주민주도형 커뮤니티 사업은

1) 커뮤니티 플래너(community planner)란 커뮤니티 활성화를 위한 주민 활동을 돕는 조력자이자 관련 정보 등을 제공하는 활동가로서 각 구청에 배치되어 관할 단지의 활동을 돕는 커뮤니티 전문가이다. 서울시의 커뮤니티 지원사업이 본격화된 2011년도에 주민 지원을 위한 전문인력으로 양성, 도입되었다.

2) 주민활동가(community leader)란 공동체활성화단체, 부녀회, 입주자대표회의, 기타 자생단체에서 커뮤니티를 위해 활동 중인 주민을 말한다.

단지에 대한 주민의 관심과 자발적 참여를 통해 자신이 거주하고 있는 단지에서 발생하는 문제를 스스로 해결하고, 생활환경을 개선한다는 점에서 공동체성 회복과 관리상의 관심과 참여 증대, 아파트의 주거환경 개선에 긍정적이다.

아파트 주민들이 이웃과 지역환경 등의 문제를 의사결정과정을 통해 해결하고, 나아가 물리적 공간인 아파트 단지를 공동체적이고 자치적인 거주지로 변화시키기 위한 과정에 자발적으로 참여하는 것은 개인의 삶에 안정성뿐만 아니라 사회발전의 밑거름이 될 수 있다.

2. 주민활동가와 지원조직

커뮤니티 활성화 과제를 실현하기 위해서는 어떤 주체를 활용할 것인가에 대해서는 주민 스스로, 정부나 지자체, 비영리단체의 도움으로 이루어지는 방안이 제시되기도 하였지만(최재헌 외, 2008; 유창복, 2013) 이제까지 많은 사례에서 진행되어 온 커뮤니티 활성화의 성공요인을 분석해보면 주민 주체가 되는 것이 매우 중요한 요소로 나타나고 있다(정석, 1999; 최재헌, 2008).

아파트 주민은 참여를 통해 단지와 지역에 관심을 갖고 단지의 재생과 발전에 기여하게 된다. 주민참여는 주민조직을 통해서 구체화될 수 있는데 아파트에서 구성되는 주민조직은 법정단체와 자생단체로 나뉘며, 법정단체의 대표적인 예가 입주자대표회의이며, 자생단체로는 부녀회, 노인회, 각종 동호회를 들 수 있다.

주민조직에 관한 연구에서 주민조직 활성화를 위한 중요한 변수는 리더십인 것으로 밝혀지고 있다. 지역공동체 의식과 활동주체, 조직을 다룬 연구를 보면, 주민활동가(커뮤니티 리더)의 존재 여부가 공동체의식 형성에 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다(Zaff. J. & Devlin A. S. 1998). 실제로 커뮤니티가 활성화된 사례단지에서는 주민활동가의 적극성이나 추진력이 매우 중요한 요소로 나타났다(서울시, 2011). 따라서 커뮤니티가 활성화되기 위해서는 주민조직을 만들고 커뮤니티 활동을 이끌어나갈 수 있는 주민활동가가 있어야 한다.

주민활동가가 갖추어야 할 역량에 대하여 민현정(2012)은 신뢰성과 성실성, 공평성을 갖고, 주민을 설득하고 중재하는 능력, 그리고 시책사업인 마을만들기의 성과를 위해 긴 안목을 보유한 사람이 적합하다고 하였다.

한편, 아파트 커뮤니티 사업의 추진과정에는 단지내외의 자원을 활용한 통합적인 지원체계가 중요한 역할을 할 수 있다. 지원체계이란 아파트 커뮤니티를 활성화하는데 있어서 도움이나 협조를 구할 수 있는 아파트 단지 내의 관리조직, 지역사회내의 외부지원 조직을 의미한다.

아파트 단지 내에서 지원받을 수 있는 주요 관리조직은 관리주체와 입주자대표회의를 들 수 있다. 법적으로 아파트 관리를 맡고 있는 관리주체는 공동주택관리에 있어서 실제인 관리업무를 수행하며, 최근 커뮤니티 사업과 관련하여 커뮤니티 활성화 프로그램 개발과 운영 관리까지 업무 영역을 확대하고 있다(공동주거관리연구회, 2008).

아파트 커뮤니티 사업에 지역사회 등의 다른 조직의 능력과 자원을 활용할 수 있다면 서로의 자원을 교환하거나 연계하는 것이 더 효과적일 수 있다. 연계가 가능한 지원조직으로 보건소나 공공도서관 같은 공공기관이나 지역 내 대학 등 교육기관, 지역 NGO, 환경・복지・문화 관련 단체, 마을 만들기 관련 단체 등과 교류함으로써 커뮤니티 활동을 보다 다양하게 구성할 수 있을 것이다.

IV. 아파트 커뮤니티 관련 문헌분석

1. 서울시 커뮤니티 활성화 시범사업

서울시는 2011년 이웃과 소통하는 아파트 만들기 커뮤니티 공모 사업을 시작으로 2012년 주민주도형 커뮤니티 활성화 공모사업, 2013년 공동주택 커뮤니티 공모사업을 추진하였다[3]. 공모사업으로 단지내 자원봉사 캠프 구축과 운영, 공동육아방, 인근 주민 통로 개방 사업, 소규모 단지끼리 연합해 추진하는 사업, 아파트 주민학교, 아파트 협동조합 활성화 기반조성 사업, 공동육아, 공동빨래방 등 생활공유 사업 등을 지정하여 운영하였다(서울시, 자치구 홈페이지).

커뮤니티 사업 소요비용에 대해서는 공모에 선정된 사업 단지에 사업보조금을 지원하는 방식으로 하고, 공모사업 초과소요비용을 포함한 자체 커뮤니티 사업 관련 비용은 아파트 관리규약에 정하는 바에 따라 잡수입에서 지원이 가능하도록 하였다.

커뮤니티 활동을 촉진하기 위하여 서울시는 2011년부터 커뮤니티플래너 양성과정을 통해 전문 인력을 배출하여 서울시 각 자치구에 배치하였다. 커뮤니티 플래너는 커뮤니티와 관련된 상담, 프로그램 발굴, 사업 시행 등의 커뮤니티 업무를 지원하고 아파트 커뮤니티 문화를 확산시키는 역할을 해왔다(서울시 홈페이지). 또한 2012년 사업에는 선정된 단지에 '서울특별시 공동주택관리 전문위원'을 배치하여 자생단체, 주민, 관리소장을 대상으로 집중 컨설팅을 실시하기도 하였다(서울시 내부자료).

2. 지자체 등의 커뮤니티 관련 교육

자치구에서는 주민교육을 통해 주민참여를 유도하고 커뮤니티 관련 다양한 정보를 제공하기 위하여 교육 지원 프로그램을 시도하였다. 각 프로그램의 주체와 운영자, 접근방식은 다소 차이를 보이고 있으나, 교육의 대상을 아파트 주민으로 하며 주민 교육을 통해 커뮤니티 활성화의 리더(주민활동가)로서 혹은 그 필요성에 공감하는 예비 참여 주민으로서의 소양과 의식을 유도하고자 한다는

3) 2010년 서울시에서는 '공동주택 지원조례 표준 조례안'에 공동체 활성화 지원에 관한 사항을 추가하여, 자치구에서도 공동체 활성화 사업을 지원할 수 있도록 하였다. 따라서 서울시 커뮤니티 활성화 시범사업은 주로 자치구별 심사를 통해 프로그램이 선정된다.

점에서 공통점을 갖는다.

한 예로써, 2011년부터 시작된 성북구(서울시)「아파트 공동체를 위한 주민 리더 양성 교육」을 들 수 있는데, 아파트 커뮤니티 활성화를 위한 주민 역량 강화를 위해 기획된 구청 중심의 교육 지원 프로그램이다. 교육에 참여한 아파트 단지에 공동주택 지원금 배정시 가산점을 주는 등 인센티브를 줌으로써 참여를 적극 유도하고 있다. 그밖에 서울시 관악구, 인천시 연수구 등에서도 커뮤니티 리더 양성 프로그램이 시도[4]되었으며 각 구청의 의지와 관할 아파트의 특성에 따라 프로그램이 계속 운영되기도 하고 한 번의 시도로 끝나는 사례도 나타나고 있다.

주택법등에 의해 지자체별 의무교육으로 운영하고「입주자대표회의 윤리 및 운영 교육」내용을 살펴보면, 최근 몇 년간 커뮤니티 활성화에 대한 주제를 다루는 것을 볼 수 있다. 커뮤니티 활성화의 필요성과 사례, 효과 등을 소개함으로써 각 단지에서 커뮤니티 활성화 지원을 위한 의사결정자인 입주자대표회의의 인식에 도움을 주고자 하였다[5]. 하지만 커뮤니티 교육의 여부는 지자체별 필요성 여부에 따라 결정되기 때문에 모든 동별대표자가 접하는 것은 아니다.

3. 주택법, 조례 등에서의 관련 규정

최근 법 개정에서는 공동체 활성화 지원을 위한 내용이 포함되었다. 주택법 제43조의2(입주자대표회의의 운영 교육) 제2항 제4호에 교육내용에 의무적으로 포함시켜야 하는 내용으로 '공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항'을 포함하고 있다(2013.12 개정). 하지만 주택법시행령 제57조(관리규약의 준칙) 등에서는 공동체 활성화를 지원하기 위한 직접적인 내용은 포함되어 있지 않으며, 각 지자체별 공동주택관리규약 준칙을 통해 커뮤니티 활성화를 지원하는 내용의 포함여부가 다르게 나타나고 있다. 서울시 경우 공동주택관리규약준칙 제4장 제33조의2에서 제33조의 6에 걸쳐 '공동체 활성화를 위한 자생단체 및 활동 등'에 대해 규정하고 있다.

서울시 자치구의 공동주택지원조례를 살펴보면, 총 25개구 대부분이 공동체 활성화를 위한 지원 내용을 포함하고 있다(한국주거문화연구소내부자료, 2013). 지원 내용은 물리적인 공간의 개보수를 비롯해, 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영, 공동체 활성화를 위한 공모에 선정된 사업 등이 포함되어 있다.

국토교통부의 '공동주택 우수관리단지 선정기준'의 분야별 평가기준[6]에서도 공동체 활성화 부분이 포함되어 있다.

V. 조사 결과분석

1. 조사대상의 일반적 사항

1) 조사대상 단지의 개요

조사대상 단지 개요사항으로 세대수, 평형대 구성, 건축년도, 관리방식, 타 단지와 구분되는 대표적 커뮤니티 공간 및 시설은 <Table 1>과 같다.

세대수는 500세 미만이 3단지, 500~1000세대 미만이 5단지, 1000세대 이상이 2단지이며, 건축경과년수는 평균 13년이며, 관리방식은 위탁관리 8단지, 자치관리 2단지로 나타났다. 커뮤니티 공간과 시설은 북카페, 텃밭, 회의실, 문화교실, 다목적홀, 쉼터, 도서관, 탁구장 등을 갖추고 있었다.

Table 1. *Outline of Complexes*

Complex	Number of Households	Unit (Pyeong)	Year of Construction	Management Method	Community Spaces and Facilities *
1	2,856	10,20,30	1991	Managed by a trust	Book café, Community garden
2	6,864	20,30,40,50	2008	Managed by a trust	Vegetable garden, Meeting room for resident representatives
3	1,200	10,20	1998	Self-managed	Meeting room, Rooftop vegetable garden, Culture classroom
4	180	30	2005	Managed by a trust	Vegetable garden, Community hall, Multipurpose room
5	361	20,30,40	2006	Self-managed	Fitness center, Community garden, Children's library, Community café
6	853	30,40,50,60	2003	Managed by a trust	Table tennis table, Fitness center, Village library, Game room for go, Resident guest room, Music room
7	1,668	20,30	1992	Managed by a trust	Tennis court, Table tennis room, Community room, Lending room for living Tools and kitchen supplies
8	1,998	20,30,50,60	1998	Managed by a trust	Meeting room, Women's association room, Culture classes, Vegetable garden
9	409	20,30,40,50	2002	Managed by a trust	Book café, Forum, Reading room, Meeting room for representatives, Table tennis table
10	560	20,30,40	2006	Managed by a trust	Life-long learning center, Library

* representative Community spaces and facilities

4) 자료; 해당 자치구 교육자료집

5) 자료; 서울시(송파구, 양천구, 노원구 등), 인천시, 부천시,일산시, 제천시, 창원시, 성남시, 파주시 등 교육자료(2010~2014)

6) 1. 일반관리, 2. 시설유지관리, 3. 공동체활성화, 4. 재활용 및 에너지절약(자료; 국토교통부, 2013 공동주택 우수관리단지 평가기준 및 배점표

2) 조사대상 주민활동가의 특성

조사대상 주민활동가의 소속단체, 단체내 직위, 주택소유유무, 연령대, 성별, 거주기간, 활동경력에 대한 특성은 <Table 2>와 같다.

Table 2. *Characteristics of Community Leaders** (N=31)

Variable		n(%)	Variable		n(%)
Affiliated group**	Community activist organization	17(54.8)	Age	30s	1(3.2)
	Women's association	8(25.8)		40s	11(35.5)
	Resident representative	2(6.5)		50s	12(38.7)
	Other voluntary organizations	4(12.9)		60s	6(19.4)
	Total	31(100.0)		70s	1(3.2)
Position in group	Representative	6(19.4)		Total	31(100.0)
	Executive	11(35.5)	Sex	F	27(87.1)
	General member	14(45.2)		M	4(12.9)
	Total	31(100.0)		Total	31(100.0)
House-ownership	Owners	31(100.0)	Residence Period	Ave.	9years 5months
	Total	31(100.0)	Activity Career	Ave.	2years 2months

*community leader; residents who active as community activist organization, resident representative, women's association, other voluntary organizations.

**Affiliated group: The community activist organization, a voluntary organization, went through the approval process in resident representative meetings based on agreed upon apartment housing regulations in Seoul City. The women's association is a voluntary volunteering organization of residents. It carries out activities that are similar to those of the community activist organization. However, it was classified separately as it has different characteristics from the community activist organization.

주민 중 커뮤니티 활동에 리더 역할을 하는 주민활동가는 각 단지별로 2~3인 표집되었으며 총 31명이 조사되었다. 주민활동가의 소속단체는 입주자대표회의의 승인을 받은 공동체활성화단체 소속이 가장 많았으며(54.8%), 직위는 일반회원과 임원 순으로 많았다. 연령대는 50대(38.7%)와 40대(35.5%) 순으로 많았으며, 여자(87.1%)가 대다수 이다. 당해 단지에서의 거주기간은 평균 9년 5개월이었으며, 커뮤니티 활동경력은 평균 2년 2개월 정도인 것으로 나타났다.

3) 조사대상 커뮤니티 플래너의 특성

조사대상 커뮤니티 플래너의 연령대, 성별, 활동기간의 특성은 <Table 3>과 같다.

커뮤니티 플래너의 경우 40대(40.0%)와 50대(40.0%)가 가장 많이 표집되었으며, 성별로는 여자(90.0%)가 많았고, 커뮤니티 플래너로서의 활동기간은 평균 2년으로 조사되었다.

Table 3. *Characteristics of Community Planners** (N=20)

Variable		n(%)	Variable		n(%)
Age	30s	3 (15.0)	Sex	Female	18(90.0)
	40s	8 (40.0)		Male	2 (10.0)
	50s	8 (40.0)		Total	20(100.0)
	60s	1 (5.0)	Period of participation	Average	2 years
	Total	20 (100.0)			

*Community planner; experts who support inhabitants and their community leaders to promote their community in this activist project in Seoul.

2. 아파트 커뮤니티 활성화 공모사업의 실태

1) 커뮤니티 프로그램 진행과정 만족도

주민활동가는 전반적인 커뮤니티 프로그램의 진행과정에 대해 만족한다고 응답한 비율이 74.2%로 높게 나타나고 있고 매우 만족한다는 응답도 29.0%에 이르고 있다 <Table 4>.

Table 4. *Level of Satisfaction Regarding the Progress of the Program Process* (N=31)

	Ave.	1	2	3	4	5	Total
Community leader	3.94	·	3 (9.7)	5 (16.1)	14 (45.2)	9 (29.0)	31 (100.0)

1; Very Unsatisfied - 5; Very Satisfied

2) 공모사업비 지원유무에 따른 사업 운영 의사

지자체 등의 공모사업비 지원이 없을 경우에도 커뮤니티 공모사업 프로그램 중 참여도가 높았던 프로그램을 지속적으로 운영할 의사가 있다는 응답은 51.6%이며 운영할 생각이 없다는 경우는 45.2%로 나타났다<Table 5>.

Table 5. *Whether the Program can be Maintained in the Absence of Financial Suppor* (N=31)

	Yes	No	Other	Total
Community leader	16(51.6)	14(45.2)	1(3.2)	31(100.0)

공모사업비 지원이 없을 경우, 참여도가 높았던 프로그램이라 하더라도 지속적으로 운영할 의사가 없다는 14명(45.2%)은 그 이유가 아파트 자체 재정지원이 어렵기 때문이라는 의견이 85.7%로 가장 많았다. 주민활동가들은 커뮤니티 활성화 사업은 지속되어야 한다는 태도를 갖고 있지만, 실제로는 공모사업비 지원이 없을 경우에는 참여도가 높았던 프로그램이더라도 지속할 수 없을 것이라고 아파트 자체 재정부족에 대한 프로그램 운영의 한계를 인식하고 있었다. 이런 결과는 향후 서울시의 커뮤니티 지원사업 규모가 축소되거나 또는 폐지될 경우 커뮤니티 사업의 어려움을 보여주는 것이다.

특히 커뮤니티 활성화 공모사업 신청 시 자부담이 필

수적인 사업의 경우, 또는 자부담이 있을시 사업선정에 유리한 경우 등이 있는데 이 경우 재정 자부담 비율을 입주자대표회의가 승인해야만 사업신청이 가능하기 때문에 입주자대표회의의 승인이 중요한 관건이 된다. 그러나 입주자대표회의가 커뮤니티사업의 필요성에 대한 인식수준이 커뮤니티사업을 추진하고자 하는 단체와 같지 않기 때문에 이 과정에서 잡음이 발생하는 경우도 발생하고 있다. 심지어 입주자대표회의와 공동체활성화단체 간의 분쟁으로 사업을 철회하는 경우도 있다<Table 6>.

Table 6. *Reasons the Program cannot Operate without Financial Support* (N=14)

Content	Resident Activist
Difficulty in obtaining financial support for the apartment housing community	12(85.7)
For other community program	.
Lack of volunteers(leaders) to support activities	1(7.1)
Others	1(7.1)
Total	14(100.0)

3) 아파트단지의 자체 재정적 지원

커뮤니티 활성화를 위해 각 단지에서 지원하는 재정적 지원의 정도는 보통(41.9%), 충분하지 않음(35.5%) 순으로 나타났다<Table 7>.

Table 7. *Level of Financial Support for the Complex* (N=31)

	Ave.	1	2	3	4	5	Total
Community leader	2.77	4 (12.9)	7 (22.6)	13 (41.9)	6 (19.4)	1 (3.2)	31 (100.0)

1; Not at all sufficient - 5; Very sufficient

각 단지에서 커뮤니티 활성화를 위한 재정적 지원이 어려운 이유는 주민의 이해부족(41.9%)이 가장 높고 입주자대표회의의 이해부족(25.8%)과 잡수입 등 사용가능한 재원의 부족(22.6%) 순이었다. 따라서 아직까지는 아파트 단지에서 커뮤니티 활성화에 대한 인식이 낮기 때문에 커뮤니티 사업의 재정지원에 대한 소극적 태도가 반영된 결과로 해석된다. 커뮤니티 사업에 대한 재정지원은 입주자대표회의에서 결정하는 사항이기는 하지만 주민들의 이해와 관심이 낮은 사업에 지원을 결정할 수 없기 때문에 결국은 주민의 이해도가 중요한 영향을 미치기 때문이다.

Table 8. *Reasons for Difficulties in Securing Finances* (N=31)

Content	Community leader
Lack of understanding by the residents	13(41.9)
Lack of understanding of the resident representatives	8(25.8)
Lack of useful resources such as sundry income	7(22.6)
Others	3(9.7)
Total	31(100.0)

3. 주민조직

1) 커뮤니티 활성화의 중요 주체

커뮤니티 플래너는 주민활동가를 가장 중요한 주체라고 인식한 비율이 50%로 높게 나타났고 다음으로 입주자대표회의(35%), 단지 내 일반주민(10.0%) 순으로 나타났다. 이는 커뮤니티 활성화의 성공요인으로 가장 중요한 것은 주민참여이며 이를 통해 거주자들은 이웃과 소통하면서 단지와 지역에 관심을 갖고 단지의 재생과 발전에 기여하게 된다<Table 9>.

Table 9. *Important Factors for Activating the Community* (N=40)*

Content	Community Planner
Members of community activist organizations (community leaders)	20(50.0)
Resident representative meetings	14(35.0)
General residents of the complex	4(10.0)
Management office	2(5.0)
Total	40(100.0)

* multiple response answers

2) 주민활동가에게 필요한 역량

커뮤니티 활성화 사업을 이끌어 가는 주민활동가에게 필요한 역량으로 중요한 점 세 가지를 선택하도록 한 결과, 주민활동가와 커뮤니티 플래너 모두 참여와 봉사정신을 가장 중요한 덕목으로 응답하였다. 그 다음으로 프로그램 운영 및 실천 능력이 주민활동가에게 필요한 역량으로 나타났다. 커뮤니티 플래너의 경우 리더쉽과 주민들의 욕구 반영을 주민활동가의 중요한 역량으로 인식하고 있었으며, 이는 주민활동가의 의견보다 높은 비율로 나타나고 있다. 커뮤니티 활성화 사업의 초기 단계에서 주민활동가의 역할은 매우 중요하다. 주민활동가가 리더로서의 자질과 역량을 갖추도록 하기 위해서는 다양한 방법의 교육과 경험이 필요하다<Table 10>.

3) 주민조직 및 관리주체의 지원활동

커뮤니티 사업에 대한 단지 내 지원 정도를 파악한 결과, 주민활동가가 가장 적극적인 활동(4.55)을 하는 것으로 나타났다. 관리사무소의 지원활동(4.29) 역시 적극적인 것으로 나타난 반면 입주자대표회의의 지원활동은 보통정도(3.45)로 응답되었다. 입주자대표회의의 경우 지원이 거의 없다고 응답한 경우도 22.6%였다<Table 11>.

4) 주민조직 및 관리주체의 관심과 지원에 대한 중요도

커뮤니티 사업이 활성화되기 위한 주민조직 및 관리주체의 관심과 지원에 대한 중요도를 파악한 결과, 주민활동가와 커뮤니티 플래너 모두 입주자대표회의, '공동체지원 이사'[7], 관리주체의 관심과 지원이 매우 중요하다고 응답하였다.

7) 공동체지원 이사란 입주자대표회의 구성원 중 공동체 활성화 지원을 위해 선임한 이사를 말하며, 현재 각 단지에서 자율적으로 결정하여 운영하도록 하고 있음.(서울시 공동주택관리규약준칙 부속규정 아파트 입주자대표회의 운영규정안 제5조, 제6조, 2010.12)

Table 10. *Capabilities that Community Leaders must have* (N=88, N=60)*

Content	Community leader	Community Planner
Participation and a spirit of service	20(21.5)	14(23.3)
The ability to implement and manage programs	18(19.4)	10(16.7)
Knowledge and professionalism regarding community and local issues	10(10.8)	6(10.0)
Leadership	10(10.8)	10(16.7)
Responsive to desires of residents	10(10.7)	9(15.0)
Creative disposition and flexible thinking	8(8.6)	5(8.3)
Integration of external resources and residents	7(7.5)	3(5.0)
Organizational power	5(5.4)	3(5.0)
Communication skills	5(5.3)	·
Total	88(100.0)	60(100.0)

* multiple response answers

Table 11. *Levels at which Resident Organizations and Persons in Charge of Management Engage in Support Activities (N=31)*

	Average	1	2	3	4	5	Total
Support activities of resident representatives	3.45	1(3.2)	6(19.4)	8(25.8)	10(32.3)	6(19.4)	31(100.0)
Support activities of the management office	4.29	·	1(3.2)	4(12.9)	11(35.5)	15(48.4)	31(100.0)
Support activities of community leaders	4.55	·	·	3(9.7)	8(25.8)	20(64.5)	31(100.0)

Table 12. *Importance of the Support Activities that Resident Organizations and Persons in Charge of Management (N=31, N=20)*

Content	Respondent	Average	1	2	3	4	5	Total
Attention and support activities of resident representatives	community leader	4.74	·	·	·	8(25.8)	23(74.2)	31(100.0)
	Community Planner	4.70	·	·	1(5.0)	4(20.0)	15(75.0)	20(100.0)
Role of directors in community support	community leader	4.48	·	·	3(9.7)	10(32.3)	18(58.1)	31(100.0)
	Community Planner	3.90	·	·	8(40.0)	6(30.0)	6(30.0)	20(100.0)
Interest and support activities of persons in charge of management	community leader	4.65	·	·	1(3.2)	9(29.0)	21(67.7)	31(100.0)
	Community Planner	4.50	·	·	1(5.0)	8(40.0)	11(55.0)	20(100.0)

1; Not at all important - 5; Very important

특히 주민활동가(74.2%)와 커뮤니티 플래너(75.0%) 모두 입주자대표회의의 지원이 매우 중요하다고 인식하고 있었다. 다만 '공동체지원 이사' 역할의 중요성을 커뮤니티 플래너는 3.9라고 답한 반면 주민활동가는 4.48로 주민활동가들이 공동체이사의 중요성을 더 높게 인식하고 있었다. 입주자대표회의는 중요한 주체로 인식되고 있지만 실제 사업에서 지원정도에 있어서는 높은 점수가 아니어서, 활동가들이 인지하는 중요성에 비해서는 적극적인 지원이 부족한 것으로 보여진다. 입주자대표회장의 마인드에 따라 커뮤니티 사업이 영향을 받기도 하고 입주자대표회의의 공동체 활성화 인식부족 혹은 지나친 간섭이 커뮤니티 활성화에 저해요인이 되고 있다<Table 12>.

4. 외부 자원

1) 지역사회 자원의 내용

주민활동가들이 커뮤니티 활성화 사업에 이용한 지역사회자원을 개방형 질문으로 살펴본 결과, 대부분 구청 소속의 커뮤니티 플래너, 주민자치센터, 동사무소 프로그램, 사회복지관 등이었다.

커뮤니티 플래너의 경우는 좀 더 다양한 지역사회자원과 연계업무를 수행하고 있는데 공공기관 및 인력, 동사무소 공간, 보건소, 자원봉사센터, 주민자치센터 등 공공기관과의 연계 사업(자치구 환경과, 청소행정과, 지역경제과, 문화체육과, 수도사업부, 자원봉사센터 등), 유관기관과의 연계(서울시자원봉사센터, 서울시농업기술센터, 한국화훼협회 등), 자치구 행정협의체 등의 마을지원정책 연계(마을지원팀, 환경과, 녹지과, 청소과등)등 이었다. 또한 지역의 종합사회복지관과의 연계도 이용되고 있으며, NGO로는 녹색소비자 연대, 도시농업네트워크, 한국여성환경연대, 도시농업마을문고, 새마을부녀회 등과 연계된 사례가 있었고 기타 마을 만들기 관련 단체 등과도 연계가 이루어지고 있다.

2) 지역사회 자원의 이용 및 연계 정도

아파트단지 내에서 진행되는 커뮤니티사업이라 하더라도 지역사회 내의 다양한 자원을 활용하는 것이 필요하다. 주민활동가의 경우 지역사회 자원을 각 단지의 커뮤니티 활성화 활동에 이용한 정도에 대해 보통(66.7%)이라고 응답한 경우가 가장 많았다.

이용 정도가 많다는 응답이 23.3%였고 이용한 적이 없다가 10.0%였다. 커뮤니티 플래너의 경우 커뮤니티 활성화 지원을 위해 연계한 지역사회자원은 많았다는 응답이 60%로 주민활동가들에 비해 외부자원 이용을 더많이 하고 있는 것으로 나타났다<Table 13>.

Table 13. *Degree to which Local Community Resources are Utilized and Integrated* (N=30, N=20)

	Ave	1	2	3	4	5	Ave.
Community leader	3.10	1 (3.3)	2 (6.7)	20 (66.7)	7 (23.3)	·	30 (100.0)
Community Planner	3.85	·	·	8 (40.0)	7 (35.0)	5 (25.0)	20 (100.0)

1; Not at all - 5; Very high

3) 연계가 필요한 지역사회 자원

지역사회 자원 중 커뮤니티 활성화에 연계가 꼭 필요한 분야는 주민활동가와 커뮤니티 플래너 모두 프로그램 강사, 지역 자원봉사자 등의 인적측면(32.3%, 35.0%)과 커뮤니티 전문가, 지역 활동가 등의 자문가(32.3%, 30.0%)인 것으로 응답하였다. 다음으로 연계가 필요한 분야는 주민활동가와 커뮤니티 플래너 모두 지역사회 시설 내 공간, 빈 공간이나 빈 대지 등 공간 측면(19.4%, 20.0%)인 것으로 나타났다<Table 14>.

5. 정부지원 및 교육

1) 커뮤니티 교육의 도움 정도와 필요성

본 조사대상자 주민활동가 중 구청에서 시행한 커뮤니티 교육을 받은 경험이 있는 응답자는 20명(64.5%)이었다. 커뮤니티 교육을 이수한 주민활동가를 대상으로 조사한 결과, 커뮤니티 교육이 커뮤니티 사업을 수행하는 데 도움이 되었다고 응답한 비율이 70%로 높게 나타났다<Table 15>.

Table 15. *Level of Support for Community Education* (N=20)

	Ave.	1	2	3	4	5	Total
Community leader	3.85	·	1 (5.0)	5 (25.0)	10 (50.0)	4 (20.0)	20 (100.0)

1; Not at all helpful - 5; Very helpful

커뮤니티 교육에 대한 필요성을 살펴보면 주민활동가는 입주자대표회의(93.6%) 및 주민활동가(83.9%)를 대상으로 하는 아파트 커뮤니티 활성화의 중요성과 정보에 대한 교육이 필요하다고 응답하였다. 커뮤니티 플래너 역시 주민활동가와 마찬가지로 입주자대표회의(100.0%) 및 주민활동가(95.0%)를 대상으로 교육이 필요하다고 응답하였다. 특히 커뮤니티 플래너들은 입주자대표회의를 대상으로 한 교육이 매우 필요하다는 의견이 75%로 매우 높게 나타났다<Table 16>.

2) 커뮤니티 교육 내용과 방식

주민활동가는 교육 내용으로 커뮤니티 활동의 전반적인 기획 방법(32.3%)과 커뮤니티 프로그램 및 공간활용 정보(32.3%)를 가장 중요한 내용으로 응답하였다. 주민활동가 중 커뮤니티 교육을 이수한 응답자의 경우는 커뮤니티 프로그램 및 공간활용 정보(40.0%)를 더 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 이에 비해 커뮤니티 플래너는 커뮤니티 활성화의 필요성(31.6%)이 가장 중요한 교육내용이며 그 다음으로 커뮤니티 프로그램과 공간활용 정보(21.1%)로 응답하였다<Table 17>.

주민활동가를 대상으로 교육방식에 대한 선호 정도를 살펴본 바, 커뮤니티 교육을 이수한 주민활동가는 전체 주민활동가와 같은 의견을 나타내 보이고 있는데, 타 단지의 모범 사례 방문 중심의 교육방법(48.4%)과 토론, 워크숍 등의 참가자 중심의 교육방법(38.7%) 순으로 선호하는 것으로 나타났다. 기존의 주요 내용별 전문가의 강의식 교육방법은 12.9%로 선호도가 낮았다<Table 18>.

3) 정부지원의 종류별 필요성

주민활동가와 커뮤니티 플래너 모두 커뮤니티 사업의 활성화를 위해 정부 및 지자체 차원에서의 지원이 매우 필요하다는 의견을 보였다. 특히 커뮤니티 활성화를 위한 재정적 지원에 대한 필요성은 주민활동가는 매우 필요하

Table 14. *Local Community Resources that Require Integration* (N=31, N=20)

Content	Community leader	Community Planner
Human resources (program instructors, local volunteers, etc.)	10(32.3)	7(35.0)
Consultation (consultation with community experts and community activists)	10(32.3)	6(30.0)
Spaces (spaces in local community facilities, empty spaces and empty sites, etc.)	6(19.4)	4(20.0)
Programs (general medical check-ups, visiting services such as mobile libraries, etc.)	2(6.5)	·
Data and information about local community that are related to community activities	2(6.5)	2(10.0)
Others	1(3.2)	1(5.0)
Total	31(100.0)	20(100.0)

Table 16. *Need for Community Education for Residents* (N=31, N=20)

	Education recipients	Average	1	2	3	4	5	Total
Community leader	Resident representative	4.26	·	·	2(6.4)	19(61.3)	10(32.3)	31(100.0)
	community leader	4.13	·	·	5(16.1)	17(54.8)	9(29.1)	31(100.0)
Community Planner	Resident representative	4.75	·	·	·	5(25.0)	15(75.0)	20(100.0)
	Community leader	4.45	·	·	1(5.0)	9(45.0)	10(50.0)	20(100.0)

1; Not at all needed - 5; Very needed

Table 17. *Important Factors in Community Education* (N=31, N=19)

Content	Community leader		Community Planner
	Total	Education recipient	
General planning method for community activities	10(32.3)	5(25.0)	3(15.8)
Community program and information about space applications	10(32.3)	8(40.0)	4(21.1)
Need for community activation	5(16.1)	2(10.0)	6(31.6)
Managing conflicts between residents	3(9.7)	3(15.0)	1(5.3)
Ways to manage program costs s and accounting	2(6.5)	1(5.0)	·
Community-related laws and regulation (rules, management agreements, sundry income etc.)	1(3.2)	1(5.0)	2(10.5)
Improving community leadership	·	·	2(10.5)
Others	·	·	1(5.3)
Total	31(100.0)	20(100.0)	19(100.0)

Table 18. *Educational Strategies for Community Activists* (N=31)

Content	Community Activists	
	Total	Education recipients
Visiting and learning about successful cases from other complexes	15(48.4)	10(50.0)
Participating in forums and workshops	12(38.7)	8(40.0)
Attending lectures given by experts in related fields	4(12.9)	2(10.0)
Total	31(100.0)	20(100.0)

다는 응답이 61.3%였는데 비해 커뮤니티 플래너는 30.0%였다. 즉 재정지원에 대한 요구는 커뮤니티 플래너 보다 주민활동가들의 요구도가 더 높게 나타났다. 커뮤니티 플래너는 커뮤니티 활성화 필요성과 사업에 대한 공익 성격의 홍보에 대한 필요성을 가장 높게 꼽고 있었으며 매우 필요하다가 70.0%로 주민활동가들이 매우 필요하다는 응답 35.5%보다 높게 나타났다<Table 19>.

V. 결 론

조사 결과를 토대로 커뮤니티 사업의 실태와 문제점에 대한 대안을 제시하고 주민참여와 주민역량 강화를 위한 방안과 정책적, 제도적 측면에서의 커뮤니티 활성화 방안을 제시하고자 한다.

1. 교육방식 개선

현재 아파트단지에서 커뮤니티 활동 중인 주민활동가는 커뮤니티에 대한 중요성을 인식하고 커뮤니티에 대한 정보와 아이디어를 얻을 수 있는 교육이 필요하다고 인식하고 있었다. 따라서 주민참여를 유도하고 커뮤니티 활성화의 필요성과 구체적인 전략에 대한 교육의 장이 주민지원 차원에서 마련될 필요가 있다.

특히 입주자대표회의의 역할이 중요한 바, 의무교육인 '입주자대표회의 운영 및 윤리 교육'에 공동체 활성화에 대한 사항이 있어야 한다는 주장을 근거로 최근 주택법 개정에 포함되었다(주택법 제43조의2 제2항, 2013.12.24. 개정). 이를 토대로 각 지자체에서는 공동체 활성화를 위한 실질적인 정보 제공을 위해 다양한 교육방식을 모색할 필요가 있다.

그동안 공동체 활성화와 관련된 교육이 있었던 지자체의 교육방식을 문헌조사를 통해 분석한 결과, 사례 중심의 교육이 이루어지고 있었음을 파악하였다. 주민활동가 의견에서도 나타난 바와 같이, 여기에 조금 더 적극적인 교육방법을 도입해 아파트 단지의 모범 사례 방문 중심 교육, 주제별 관련 전문가나 연구자들의 강의식 교육과 분임토의, 공동 워크숍 등의 참가자 중심의 교육 등 다양하게 모색되어야 한다.

이 중에서 호응도가 높은 교육방식인 사례 단지 방문과 공동워크숍 등의 참가형 교육을 활성화 시킬 필요가

Table 19. *Various Types of Necessary Government Support* (N=31, N=20)

Content	Respondent	Average	1	2	3	4	5	Total
Financial support	Community leader	4.48	·	·	4(12.9)	8(25.8)	19(61.3)	31(100.0)
	Community planner	4.00	·	1(5.0)	4(20.0)	9(45.0)	6(30.0)	20(100.0)
Professional consulting	Community leader	4.29	·	1(3.2)	3(9.7)	13(41.9)	14(45.2)	31(100.0)
	Community planner	4.30	·	·	2(10.0)	10(50.0)	8(40.0)	20(100.0)
Public relations	Community leader	4.26	·	·	3(9.7)	17(54.8)	11(35.5)	31(100.0)
	Community planner	4.60	·	·	2(10.0)	4(20.0)	14(70.0)	20(100.0)
Discovering new ideas	Community leader	4.26	·	1(3.2)	3(9.7)	14(45.2)	13(41.9)	31(100.0)
	Community planner	4.10	·	·	5(25.0)	8(40.0)	7(35.0)	20(100.0)
Providing information about community	Community leader	4.16	·	2(6.5)	5(16.1)	10(32.3)	14(45.2)	31(100.0)
	Community planner	4.45	·	·	1(5.0)	9(45.0)	10(50.0)	20(100.0)

1; Not at all needed - 5; Very needed

있다. 커뮤니티 교육의 참여를 독려하기 위하여 일부 지자체에서 시도하고 있듯이 커뮤니티 관련 교육에 참여한 아파트 단지에 공동주택 지원금 배정 시 가산점을 주는 방식을 도입함으로써 참여를 확대시킬 수 있을 것이다.

2. 외부 인적자원 연계시스템

지역사회 연계와 관련해서는 주민활동가들이 외부지역 자원에 대한 정보에 쉽게 접근하고 공유할 수 있는 시스템이 마련되어야 한다. 조사 분석결과에 의하면, 지역사회 자원 중 인적자원 등에 대한 연계의 필요성이 제기된 바, 커뮤니티 사업을 위한 주민, 주민활동가, 커뮤니티 플래너, 자원봉사자, 전문가, 공공부문의 네트워크를 구축하는 거버넌스 방식의 협력 체계를 확립할 필요가 있다. 지역사회에서 활용할 수 있는 프로그램 강사, 지역 자원봉사자, 커뮤니티 전문가, 지역활동가, 프로그램 정보 등에 대한 정보 구축이 시급한데, 특히 인적자원과 연계할 수 있는 통로가 필요하다. 구체적인 방법으로는 커뮤니티 관련 전용 홈페이지를 구축하거나 정부나 지자체, 구청 등의 홈페이지와 연결하는 방안이 있다. 현재 서울시의 경우, 운영 중인 '공동주택 통합 정보 마당' 홈페이지 등도 활용할 수 있다. 이를 운영하기 위해서는 지역외부자원에 대한 자료 구축이 선행되어야 할 것이다.

3. 제도 개선 및 법 개정

관련 문헌분석 결과, 관련법 및 공동주택관리규약준칙에 대한 보완이 필요함을 앞서 지적하였다. 커뮤니티 활성화와 관련된 조항으로 "주택법시행령 제51조 【입주자대표회의의 의결사항 등】 ①항 8의2. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항"이 있는데, 공동체생활의 활성화와 관련된 사항을 입주자대표회의 의결사항의 하나로 제시하고 있는 것을 확대하여 별도의 커뮤니티 활성화 관련 규정이 마련될 필요가 있다.

커뮤니티 활성화에 대한 인식 확산과 근거 마련을 위해 "커뮤니티 활성화에 관한 사항"을 주택법시행령 제57조 ①항 24목. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항 앞에 추가할 필요가 있다.

시 · 도지사가 정하도록 하고 있는 공동주택관리규약준칙에도 커뮤니티 활성화에 대한 사항은 정하고 있지 않은 경우가 많으므로 지자체별 보완이 필요하다. 커뮤니티 활성화 지원 규정은 각 단지 특성에 맞게 보다 융통적으로 적용될 수 있어야 한다. 예를 들어 공동체 활성화 단체 구성 인원을 단지규모를 감안하여 조정하는 방안을 제안할 만하다.

또한 각 단지의 공동체 활성화를 위한 년간 자체 예산의 책정과 집행 실적을 국토교통부 공동주택우수관리단지 선정사업의 평가항목의 하나로 포함시키고, 지자체 차원에서의 공동주택 지원금 선정 기준에도 반영함으로써 자체 재정의 확보를 어느 정도 유도할 수 있을 것으로 보인다.

4. 재정 지원

주민활동가와 커뮤니티 플래너 조사 분석에서 재정지원에 대한 요구가 높게 나타났다. 공동체 활동 관련 비용과 관련해서는 무엇보다 주택법 등에서 제시하고 있는 잡수입의 처리에 대한 규정과 일부 지자체의 공동주택관리규약준칙이 상충되는 바가 있으므로 잡수입 중 일부를 주민 공동체 활성화를 위해 사용할 수 있도록 관련법에 근거를 만드는 것이 먼저 선행될 필요가 있어 보인다. 공동주택지원조례는 지방자치단체가 공동주택 관리업무를 수행하기 위해 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 한 근거규정에 따라 조례를 제정하여 세부 시행방법을 명시하고 있는데, 그 내용에 공동체 활성화 지원에 관한 사항을 추가함으로써 공동주택의 시설물 유지관리를 비롯해 공동체 활성화 사업도 지원할 수 있도록 근거를 마련하는 방안이 각 지자체로 확대될 필요가 있다.

공동체 활성화를 위한 재정적 지원과 관련해서는 공모사업 등의 활용이 유지될 필요가 있다. 단지 실태조사에서도 제시된 바, 활동을 처음 시작하는 단지에는 공모사업이 매우 중요한 계기가 되므로 공동체 활성화에 대한 입주자대표회의와 주민의 의식이 성숙할 때 까지 공동체 활동에 대한 지원은 필요한 것으로 보이며, 각 단지에서 자체비용을 함께 사용하여 공동체 활동에 대한 재정확보의 분위기가 정착될 수 있도록 지속적인 유도가 필요하다.

5. 공익적 홍보

마지막으로, 공동체 활성화에 대한 의식이 아직 부족한 상황이라 정부차원에서의 공익 성격의 광고, 홍보 등이 필요하다. 이러한 요구는 각 단지의 실태분석에서도 나타나고 있었으며, 무엇보다 주민이 공동체 필요성에 공감해야 하는 것이 중요하다는 데 의견을 모으고 있다. 현재 국토교통부의 공동주택 우수관리단지 선정 사업에 선정된 단지 중 커뮤니티 활성화 점수가 높은 단지를 좋은 모델로 적극 홍보해야 한다. 정부가 보급하고 있는 아파트 관리에 대한 매뉴얼을 다양화하여 커뮤니티 활성화 부분도 주민의 눈높이에 맞추어 제시 할 수 있으며, 책자 뿐 아니라 공익성격의 홍보물이나 영상물을 제작하여 지자체의 입주자대표회의 운영 및 윤리에 대한 교육에 참여하지 못하는 다수의 동별대표자들이 단지 내에서 혹은 개별적으로 이용할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

REFERENCES

1. 공동주거관리연구회 (2008). 공동주거관리이론. 서울: 교문사.
2. 국토교통부 (2008). 지방도시 경쟁력 창출을 위한 커뮤니티 활성화 사업 방안 구축. 서울: 국토교통부.
3. 민현정 (2012). 주민자치를 통한 생활중심의 마을공동체 활성화. 광주연구, 18(3), 37-49.
4. 서울시 (2011). 아파트에서 희망을 찾다. 서울: 서울특별시 주택본부 주택정책과.
5. 유창복 (2013). 서울시 마을만들기 사업과 거버넌스의 과제. 마

을공동체 1년. 서울: 서울혁신기획관.
6. 정석 (1999). 주민참여형 마을만들기 사례연구. 서울: 서울시정개발연구원
7. 최재헌 (2008). 지방도시 경쟁력 창출을 위한 커뮤니티 활성화 사업방안 구축. 서울: 국토해양부.
8. 한국주거문화연구소 (2013). [서울시 자치구의 공동주택지원조례 분석]. 미출판 자료.
9. 해당 지자체별 입주자대표회의 교육자료집 (2011~2014)
10. Zaff. J. & Devlin A. S. (1998). Sense of community in housing for the elderly. *Journal of Community Psychology*, *26*(4), 381-398.

접수일(2014. 6. 27)
수정일(1차: 2014. 9. 22, 2차: 2014. 10. 3)
게재확정일자(2014. 10. 6)