

건강한 공동주거 환경조성을 위한 공동주택관리 방향

공동체 의식 증진을 위한 공동주택의 관리 개념 전환

- 공동주택관리에서 공동주거관리로의 접근 -



강 순 주
(건국대학교 주거환경전공 교수)

1. 들어가며

우리나라는 경제성장기 이후 주택의 양적 문제 해결을 위해 주택의 대량 공급 정책을 기본 축으로 공공은 물론 민간에서도 빠른 시일 내에 많은 양의 주택을 효율적으로 공급하기 위한 건설 공급에만 힘을 기울여 왔으나, 이제는 주거환경 정비를 목표로 하여 양질의 공동주택 스톡(stock)형성을 위한 여러 방안과 대책이 강구되어야 할 시점에 와 있다.

그중에 하나가 공동주택의 수명연장을 위한 새로운 관리방안의 모색이라 할 수 있다. 예전의 공동주택관리라 하면 건물의 유지관리 중심과 그에 따른 운영관리 업무, 주민들의 공동생활에서의 민원처리를 위주로 사안에 대한 책임소재를 규명하고 해결하는 것이 중심과제였다. 그러나 오늘날의 공동주택관리는 건물의 유지관리는 물론 거주자들의 다양한 생활 변화와 요구에 대응하여 공간을 개선하거나 주민의 삶의 질을 높이기 위한 적극적인 관리가 요구되고 있다.

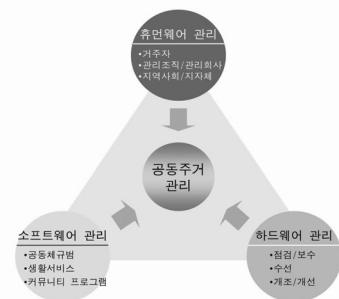
2. 공동주택관리에서 공동주거관리 개념으로의 접근

본고에서는 새로운 관리 방안으로서 관리 개념의 전환을 제안하고자 한다. 즉 기존의 공동주택 관리 접근법인 공동주택관리에서 공동주거관리 개념으로의 전환이다. 기존의 공동주택관리의 범위는 통상적으로 건물의 운영관리, 유지관리, 입주자관리로 구분하여 그 업무를 다루고 있는데 이

는 현재 관리 업무 내용 현황으로 볼 때 극히 수동적이고 통제적이라고 할 수 있다. 따라서 필자는 거주자 중심의 공동체 의식 증진을 목적으로 하는 자발적이고 능동적이며 단지와 지역에 애착을 가질 수 있는 적극적 관리의 방향을 공동주거관리 개념으로 접근하고자 하는 것이다.

공동주거관리 개념이란 주민들의 다양한 삶을 담고 있는 공동체를 위하여 거주자는 물론, 관리주체 및 지역 사회, 지자체와의 상호 협조 등의 휴먼웨어 관리, 공동주택에서의 물리적 공간(전유 및 공유공간) 및 시설의 유지 관리, 개선 등의 하드웨어 관리와 주민들의 편리하고 윤택한 삶을 위해 주거문화를 공유하고자 하는 공동체 규범과 함께 생활 서비스, 커뮤니티 프로그램 개발과 운영 등의 소프트웨어 관리의 3박자 메커니즘 안에서 거주자가 중심이 되어 관리주체 및 관련기관과의 상호 신뢰와 협조를 바탕으로 관리해 나가는 능동적 관리를 말한다(그림1참조).

이러한 공동주거관리로의 개념 전환이 필요한 이



[그림 1] 공동주거관리 개념도

건강한 공동주거 환경조성을 위한 공동주택관리 방향

유는 먼저 새롭게 전개되는 사회조류에 따른 다양한 라이프스타일과 주거가치관의 변화를 들 수 있다. 저출산 고령화의 속도가 빠르게 진행되고 있고, 지식사회 발전에 따른 다양한 가족 구성 체계가 전개됨에 따라 앞으로 주거 환경 내에 보육과 교육, 탁아, 노인 케어 등의 네트워크 형성이 필수 요건으로 대두되어 이를 잘 코디네이트 할 수 있는 관리시스템이 요구된다. 다음으로 여성들의 사회 진출에 따른 맞벌이 부부의 증가 및 주말 부부, 기러기 아빠 등으로 인한 잦은 주거 이동 예상과 함께 주거에 대한 서비스 수요가 증대되어 기존의 수동적 관리로서의 하드웨어 중심의 공동주택 관리 시스템으로는 역부족이다.

결국 앞으로의 공동주택 관리는 휴먼웨어를 중심으로 하드웨어 관리는 물론 소프트웨어 관리까지 넓은 범위를 전문적으로 잘 조정하고 운영하는 코디네이터로서의 자질을 갖춘 전문적 관리자와 함께, 거주자들이 스스로 공동체 규범을 지키고 참여하는 공동체 의식 제고를 위한 다양한 프로그램 개발과 운영, 그를 수용하는 다양한 시설과 공간 설치 등의 통합적 공동주택 계획과도 맞물리는 유기적인 관계 속에서 이루어져야 할 것이다. 즉 공동주거관리 개념으로서의 접근 모색이 요구된다 하겠다.

3. 공동주거관리 개념의 관리 시스템 전개

공동주거 관리 개념으로서의 관리시스템은 어떻게 전개되어야 할까?

첫째, 건설업체는 공동주택 설계와 기획단계는 물론 건설과 시공단계의 초기에서부터 관리에 대한 배려와 건물의 수명을 연장시키기 위한 목적으로 조건 정비가 우선시되어야 하며 정부는 관리 대책으로의 각종 제도 체계를 정비하여야 한다. 지금까지의 건설업체는 건물을 짓고 공급한 후 애프터서비스 차원에서의 하자 문제만을 접근하고 그 이후의 관리는 사용자에게 떠넘기는 형태였다. 입주자나 사용자들에게 주택과 단지에 대한 애착을 갖고 참여하며 관리하라는 요구 이전에 먼저 주거환경으로서의 물리적 지원 시스템이 건설업체는 물론 정부나 지자체에서 먼저 확립되어야 함을 강조하고자 한다. 물리적 지원시스템이

란 친환경 건축물 인증제도, 주택성능보증제도 등에 의한 안전하고 쾌적한 주거환경 공급을 위한 조건에 부합되어야 하며, 공동체 활성화와 관리 참여를 유도하는 다양한 시설과 프로그램 개발 및 운영에 적극적인 지원 체계 정비, 중고 건물에 대한 주택성능평가제도, 보험, 용자의 경제적 지원 체계를 갖추는 것이다. 특히 건축법시행령 개정에 따라 공동주택 단지 내의 주민공동시설은 용적률 산정 시 제외되어 향후 단지 내에 커뮤니티 시설이 다양하게 계획될 것이 예상되므로 이를 활발하게 운영할 시스템 모색이 요구된다.

둘째, 물리적 지원 시스템이 정비되면 다음으로는 공동주택에 거주하는 주민들에 의한 자율적인 주거관리 풍토를 지원하는 시스템을 만들어 관리 의식을 증진시키고 참여를 유도하는 방안이 모색되어야 한다. 필자가 친환경인증아파트에 살고 있는 거주자를 대상으로 2006년 2월에 거주 후 평가를 조사한 결과 친환경인증아파트 거주자들은 친환경적 행동에도 대체로 동참하고 있었으며 친환경 인증 아파트에 거주함으로써 본인의 생각이나 행동도 친환경적으로 변화하는데 영향을 준다고 응답하여 향후 친환경인증아파트 공급이 증가할수록 거주자의 의식과 행동도 친환경적으로 같이 향상되는 긍정적인 효과를 얻을 수 있음을 시사하고 있다. 이는 앞서 언급한 내용과 같은 맥락으로서 외부의 물리적 지원 시스템이 우선될 때 주민들의 관리 의식 또한 같이 향상될 수 있음을 뒷받침하고 있다. 주민들에게 살고 있는 주거와 단지에 대한 관심과 애착을 갖게 하면 이는 정주 의식에도 영향을 주게 되어 결국 현 주거에 대한 관리 의식이 높아져 주거관리 행위를 촉진시킴으로써 주거 단지 및 지역 활동에 까지도 적극적으로 참여하고 관심을 갖는 순환시스템이 형성된다.

지금까지 우리나라는 재건축이라는 풍조가 만연되어 거주자에게 관리 의식을 퇴색시키기에 충분하였다. 거주자들의 관리의식 제고를 위해서는 우선 주거관리 필요성과 방법에 대한 정보를 충분히 제공하는 일이다. 정보제공을 위해서 지원되어야 할 내용으로는 공동체 생활을 위한 공동체 규범, 살맛나는 건강한 공동주거 이미지를 친숙하고 알

건강한 공동주거 환경조성을 위한 공동주택관리 방향

기 쉽게 만든 핸드북이나 판넬, CD 등의 매체를 통해 전달하고, 주거 계획 과정, 설비, 성능, 유지관리에 관한 기초지식 내용은 물론 홈오토메이션 등의 각종 디지털 설비들에 대해서도 이해하기 쉬운 조작 방법 등을 매뉴얼 형식으로 제공하여 실천하게 한다. 또한 실제 보고 체험할 수 있는 전시장이나 환경학습장 등의 정비 등도 좋은 효과를 기대할 수 있다. 이러한 다양한 정보들을 통해 주민들의 자발적인 참여 의식을 높일 수 있으며, 더 나아가 자원봉사 차원의 관리 참여도 유도할 수 있고 공용 공간과 시설의 환경 관리 유지 및 공동체 프로그램 운영을 위해 지불되는 공동 관리비도 기꺼이 부담할 수 있는 풍토 조성도 기대할 수 있다.

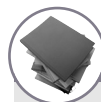
셋째, 거주자와 전문적인 관리주체의 역할 분담을 명확히 하는 일이다. 여기에는 정부의 주거환경 정책으로서의 확고한 기초가 바탕이 되어야 한다. 현재 공동주택 단지에 근무하는 주택관리사(보)의 경우 그들의 권익을 보장해주는 별도의 제도적 장치가 없어 관리 업무에 대하여 소극적으로 대처하고 거주자를 대표하는 입주자 대표회의와의 관계 형성에만 급급하고 있는 것이 현실이다. 주택산업연구원(2005)의 연구에서는 정부가 제도적으로 관리 평가 지표 등을 통해 우수한 관리자나 단지에 대해서 표창하는 제도를 만들어 관리에 임하는 동기 유발 정책을 펴나가야 할 것을 제안한 바 있다. 이러한 정책이 뒷받침될 때 관리 주체로서의 주택 관리사(보)는 전문가로서의 충분한 자질 향상에 노력할 것이며, 주민 조직인 입주자 대표회의로부터 자율적일 수 있고, 주민 또한 관리주체와의 관계를 고용자로서의 수직적 관계가 아닌 전문성을 인정하면서 신뢰를 바탕으로 한 수평적 관계로서 의결권을 행사하게 될 것이다.

공동주거관리로의 개념 전환에 가장 중요한 역할을 담당하게 될 사람은 바로 주택관리사(보)의 자격증을 가진 관리자이다. 관리자는 거주자가 주체가 되는 공동주택의 성공적인 관리를 위하여 계획을 세우고 계획된 사안에 대하여 자원을 구축하여 기획한 후, 계획안이 원활한 커뮤니케이션을 기반으로 기본 논리에 입각한 지침에 의해 잘 수행될 수 있도록 리더십을 갖고 지휘하여야 한다. 탁월한 리더십

에 요구되는 관리자의 자질은 사안과 문제에 대하여 예리하게 통찰할 수 있는 지식과 열린 마음, 적극적인 자세, 책임의식, 커뮤니케이션의 기술이 될 것이다. 그러나 리더쉽만으로 목적이 달성되는 것은 아니고 때와 경우에 따라서는 그 계획안에 문제가 발생하더라도 그 일을 잘 조정하고 컨트롤 할 수 있는 자질 또한 요구되며 궁극적으로는 전반적인 관리의 코디네이터로서의 자질을 갖춘 전문인이 앞으로의 공동주거관리를 맡아야 할 것이다. 이를 위해 최근 건설교통부에서 주택관리사(보)의 자질 향상 및 위상 제고를 위한 자격시험 과목 추가와 평가 방법 등의 개선 움직임은 매우 고무적이라 할 수 있으며 이는 빠를수록 좋다.

4. 나오며

사회적 재산으로서 후손에게 물려 줄 삶과 문화의 공동체 공간인 공동주택은 이제 주민들 스스로가 만들어가고 관리해야 하는데 이는 더불어 사는 의식과 책임 의식에서부터 시작할 수 있다. 이제는 “삶”을 개인과 가족 중심에서 이웃과 지역이라는 넓은 범주에서 나 이외의 타인과 함께 협력하고 양보하고 배려하고 나누는 삶으로의 전환이 요구된다. 공동주거관리란 이러한 주민들의 삶의 사고 전환을 기반으로 관리주체, 민간기업, 지자체, 정부와의 네트워크를 체계적으로 활용하는 관리 개념이다. 이를 위해서 먼저 정비되어야 할 각각의 인프라가 조속히 구축되어 공동주거관리를 통해서 우리나라 주거 문화가 계승되기를 간절히 희망한다.



참고문헌

1. 주택산업연구원(2005.3). 주택관리사제도 발전방향에 관한 연구. 자문회의자료
2. 山崎古都子編著(1998), 住居の社會的管理に向けて, 都市文化社