



아파트에서 작당하기

공동체 활동을 시작하는 당신을 위한 A to Z

SH 서울주택도시공사

희망제작소
The Hope Institute

공동체 활동을 시작하는 당신을 위한 A to Z

아파트에서 작당하기

SH 서울주택도시공사

희망제작소

공동체 활동을 시작하는 당신을 위한 A to Z

아파트에서 작당하기



목차

여는글	6
Ready 활동가 새내기, 첫발 떼기	10
일상의 이야기로 주민모임을 시작하고자 할 때	12
입주민의 의견을 수렴하고자 할 때	15
삼삼오오 공동체 활동을 시작하고자 할 때	22
쉬어가는 페이지 공동주택관리현장에서 띄우는 글 <small>임관홍</small>	26
입주민이 꿈꾸는 아파트의 모습을 함께 그리고자 할 때	28
어색한 첫 모임, 분위기 전환이 필요할 때	31
쉬어가는 페이지 동네살이와 직장살이 그 가운데서 <small>이기연</small>	34

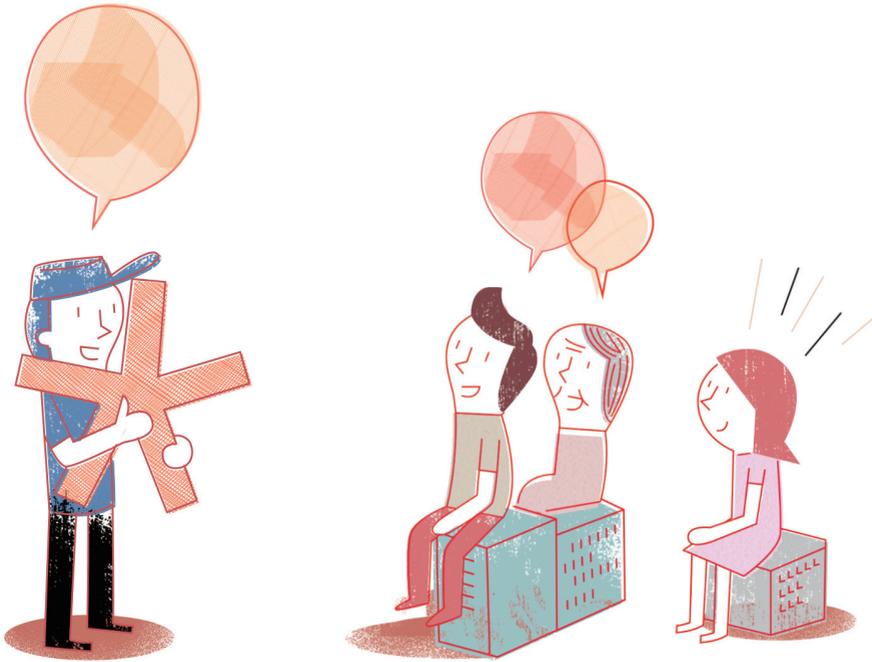
Action 이제 나도 활동가, 한 걸음 더 나아가기	38
현안 해결을 위한 실행프로젝트를 추진하고자 할 때	40
아파트 공동체 활동의 장·단기 방향성을 수립하고자 할 때	51
아파트의 다양한 이해관계자 인터뷰	55
쉬어가는 페이지 나에게 아파트 작은도서관이란 <small>김순영</small>	58

희망제작소는 이렇게 했습니다	60
「작아도 희망학교」 요약(2015)	62
「아파트 아지트를 찾다」 요약(2016)	72
쉬어가는 페이지 동대표로 살아간다는 것 <small>최재희</small>	78

FAQ	80
아파트 작은도서관을 시작하려고 할 때	82
아파트 동대표회의와 소통하고자 할 때	88
아파트 내의 싸움, 갈등을 풀어보고자 할 때	91
아파트 관리비 절감을 고민할 때	95
쉬어가는 페이지 공동체 활동으로 지친 이들에게 <small>안수정</small>	100

부록	102
아파트 공동체 활성화 지원사업리스트 및 중간지원조직	104
아파트 공동체 활성화와 관련된 법률, 조례, 관리규약 준칙 검토	111
더 많은 워크숍 기법이 궁금하다면	115

공동체 활동을
시작하는
당신을 위한
A to Z



여는글

서울주택도시공사의 아파트는 청년에서 어르신, 1인가구와 다자녀가 구, 장애인, 새터민 등 다양한 입주민이 모인 공간입니다.

이 공간에서 희망제작소는 서울주택도시공사와 2013년부터 '주민참여형 행복한아파트공동체만들기사업'(이하 행아공)을 함께 진행하였습니다.

'행아공'을 통해서 서로 얼굴도 몰랐던 주민들이 만나고 시끌벅적한 수다의 장이 열렸습니다. 주민들이 아파트에서 마주한 문제들을 같이 논의하고, 협력하여 함께할 수 있는 활동들을 만들어 왔습니다.

그동안 희망제작소가 아파트의 주민들과 함께 했던 경험을 바탕으로 아파트 주민들이 각자 직면한 상황에 맞추어 쉽게 대화와 논의를 시도할 수 있도록 매뉴얼을 만들었습니다.

이 매뉴얼은 크게 아파트의 공동체 활동 초기에 적용할 수 있는 'Ready'와 주민공동체 활동을 체계화할 때 도움이 되는 'Action', 공동체 활동을 할 때 마주하는 어려움에 대한 조언들을 엮은 FAQ, 희망제작소가 추진한 프로젝트 소개 · 추진 과정요약으로 나뉩니다.

흔히 '시작이 반'이라고 이야기합니다. 모든 활동은 주민들이 서로 만나고, 이야기 하는 것에서 시작합니다. 모든 상황과 문제에 대한 해답은 아니지만 처음 만나는 이웃과 이야기를 나누고, 뜻이 맞는 사람들과 모임을 꾸려가고 싶은 주민들에게 이 매뉴얼이 도움이 되기를 기대합니다.

희망제작소 지역정책팀

발간사. 1

아파트에서 만난 희망

아파트에 살면서 무슨 생각을 하세요?
이웃과 함께 무엇인가 해보고 싶지 않으셨나요?

그런데 막상 어디서부터 어떻게 시작할지 막막했던 기억도 있죠? 민간 싱크탱크 희망제작소가 서울주택도시공사와 함께 행복한 아파트 공동체를 위한 매뉴얼을 생각한 출발점입니다.

우리나라 인구 중 절반 넘는 사람들이 아파트에서 살고 있습니다. 고즈넉하고 다양한 모습의 단독주택과 숲을 밀어내고 들어선 규격화된 아파트. 그곳에 살면서 어느새 우리의 삶도 메마르고 규격화되었습니다. 이웃이 누구인지 모르고 어울려 살아가는 행복도 잊은 채 말입니다.

아파트에서 이웃과 함께 오순도순 행복하게 살기 위해서는 어떻게 해야 할까요? 내가 사는 아파트에 관심을 갖고, 행복한 우리 아파트를 더 붙여 상상하고, 이를 다 같이 실현하려는 노력이 필요합니다. 천천히 그러나 꾸준히 해나가야 하겠지요.

아파트와 마을 현장에서 열정과 지혜를 쏟고 있는 마을활동가 여러분! 현장에서 활동하시는 여러분이 희망입니다. 본 매뉴얼이 조금이나마 도움이 되면 좋겠습니다. 힘내시고요, 희망제작소도 여러분과 함께 하겠습니다.

희망제작소 부소장 권기태

발간사. 2

지금 이곳에서, 함께 시작할 용기

누군가 내 말에 진심으로 귀를 기울여준다면 더 이상 고립되었다고 생각되지 않게 됩니다. 누군가 나와 같은 목표를 갖고 함께 노력한다고 느끼면 새로운 일을 할 용기가 나고 어려워도 버틸 수 있는 힘이 생깁니다. 우리는 이렇게 늘 사람을 필요로 합니다.

그런데 낯선 사람들이 함께 모여서 이야기하는 것이 쉽지만은 않습니다. 시작하고 나면 그렇게 어려운 일도 아닌데 말이죠. 무엇을 같이 하고 말을 꺼내는 것은 괜한 오지랖이라고 여겨지기도 합니다. 내 일도 제대로 못하면서 남의 일에 참견한다는 생각이 들기도 하지요. 여럿이 함께 일을 계획하고 추진하는 것도 간단하고 익숙한 일은 아닙니다.

이런 어색함을 줄이려고 여기 몇 가지 도움이 될 법한 방법을 모아두었습니다. 동네에서 익숙해진 사람들이 늘어나고 함께 필요한 일을 하는 것이 자연스러워지면 참 좋겠습니다.

서울주택도시공사 주거복지기획처장 서종균

모두가 행복할 수 있는
아파트는 어떤 모습일까?



Ready

새내기 활동가, 첫발 떼기

일상의 이야기로 주민모임을 시작하고자 할 때	12
입주민의 의견을 수렴하고자 할 때	15
삼삼오오 공동체 활동을 시작하고자 할 때	22
쉬어가는 페이지 공동주택관리현장에서 띄우는 글 <small>임관홍</small>	26
입주민이 꿈꾸는 아파트의 모습을 함께 그리고자 할 때	28
어색한 첫 모임, 분위기 전환이 필요할 때	31
쉬어가는 페이지 동네살이와 직장살이 그 가운데서 <small>이가연</small>	34

일상의 이야기로 주민모임을 시작하고자 할 때

이럴 땐



주민 반상회가 열릴 예정이다.
부담스럽지 않게 서로 가볍게 이야기를 시작하고,
앞으로 어떤 활동을 함께할 수 있을지 의견을 나누면 좋겠다.

- 일상의 필요와 불편을 논의하면서 새롭게 자신의 생활을 객관화하여 바라보는 기회를 만들 수 있습니다. 상대의 이야기를 통해 서로를 이해할 수 있게 되며, 공동 공간, 공동의 삶에 대해 생각해볼 수 있습니다.
- 함께 사는 곳에 대한 감정 등을 자유롭게 이야기를 나누며 입주민에게 어떤 활동이 필요한 지를 찾아볼 수 있습니다.

Option 1

일상, 감정의 발견

현재 나의 일상을 돌아보는 일

- 우리가 현재 공유하고 있는 일상의 공통된 지점을 생각해봅니다. 참가자가 같은 아파트에 거주하면서 겪는 불편, 보람 등으로 이야기를 시작해볼 수 있습니다.
- 삶의 질, 어려움, 존재목적 3가지 키워드를 분류하여, 현재 자신의 삶을 되돌아 볼 수 있도록 도와줍니다.
 - 삶의 질 : 이곳에 살면서 내 삶의 질이 높아지려면 어떤 활동이 필요할까요?

- 어려움 : 이곳에 살면서 이런 점은 참 어렵고 불편하다고 느끼는 점은 어떤 것인가요?
- 존재목적 : 모임, 활동, 이 공간이 어떤 것을 위해 존재해야 하는지 생각해봅시다.
- 동그랗게 둘러앉아 3가지 주제에 대한 자신의 생각을 쓰고 이야기를 나누어봅니다. 사는 곳을 중심으로 각각 느끼고 있는 감정을 공유해볼 수 있습니다.

희망아파트에 살면서
“와- 진짜 여기 살면서 내 삶의 질이 높아졌어”라는 생각이 들려면 어떤 활동이 필요할까?

희망아파트에 살면서
“아 이걸 진짜 참 불편해/어려워”라고 생각하는 점은?

이 공간/활동이 우리에게 필요한 이유는 무엇일까?
“공간을 활용할 때 우리의 우선순위는 무엇일까?”

Option 2

당신에게 어떤 시간이었나요?

1단계 | 경험 돌아보기

올 한 해 가장 의미 있었던 일, 사건, 현상은 무엇이었나요?

2단계 | 감정 돌아보기

일, 사건, 현상을 경험하면서 어떤 감정을 느꼈나요?

3단계 | 새롭게 알게 된 것

경험과 감정을 돌아보면서 여러분이 자신/공동체/사회에 대해 새롭게 깨닫게 된 것은 무엇인가요?

4단계 | 앞으로 해야 할 일

회고를 통해, 여러분이 올 한 해 새롭게 해야 한다고 느끼는 것은 무엇인가요?

올 한 해, 당신에게 어떤 시간이었나요?

 <p>경험 돌아보기 <i>Objective</i></p> <p>한 해 동안 가장 의미 있었던 일/사건/현상은 무엇인가요?</p>	 <p>감정 돌아보기 <i>Reflective</i></p> <p>그런 일/사건/현상들을 하거나 경험하면서, 당신은 어떤 감정을 느꼈나요?</p>	 <p>새롭게 알게 된 것 <i>Interpretive</i></p> <p>경험과 감정을 돌아보면서 여러분이 자신/공동체/사회에 대해 새롭게 깨닫게 된 것은 무엇인가요?</p>	 <p>앞으로 해야 할 일 <i>Decisional</i></p> <p>회고를 통해, 여러분이 2017년 새롭게 해야 한다고 느끼는 것은 무엇인가요?</p>
--	---	--	---

출처 진저티프로젝트 아이스브레이킹 워크숍 인용

입주민의 의견을 수렴하고자 할 때

이럴 땐



SH희망아파트에 입주했다. 다른 주민들도 나처럼 입주한 지 1년이 채 안되었다. 아파트임차인 대표가 되어 아파트를 위해 일하고 싶지만, 아파트에 살고 있는 이웃에 대해서 알고 있는 것이 없어서 무엇부터 해야 할지 모르겠다.

- 동대표는 주민들의 의견을 수렴하면서 아파트의 크고 작은 일을 결정하고 추진합니다. 하지만 아파트의 특성상 주민들의 의견이나 생각을 알기 어렵습니다.
- 이런 경우, 설문지나 간단한 스티커 투표를 통해 주민들의 의견을 물어보는 것이 필요합니다.

Step 1

무엇을 알고 싶은지 정하기

- 먼저 '왜 조사를 해야 하는지?', '무엇을 조사하고 싶은지?'를 논의합니다.
- 다음으로 조사방법, 시간 등 환경을 고려하여 조사할 내용을 정리합니다.
- 많은 내용을 조사하기보다 꼭 필요한 내용을 정합니다.

Step 2
설문지 만들기

- 조사 방법에 따라 적절한 방식을 선택합니다. 일반적으로 떠올릴 수 있는 설문지를 예로 들어보겠습니다. 예시 설문지는 '주민들에게 비어 있는 공간에서 어떤 활동을 하고 싶는지'를 묻는 것이 목적입니다.

(OOOO단지 임차인대표회의)

1

안녕하세요. OOOO단지 임차인대표회의입니다.
저희 OOOO단지에는 입주민 여러분이 사용할 수 있는 공용공간이 있지만, 현재는 사용되지 않고 빈 공간으로 남아 있습니다.

저희 임차인 동대표회의는 이 공간이 입주민 여러분을 위해 쓰일 수 있도록 설문조사를 진행하고자 하오니 입주민 여러분께서 소중한 의견들을 주시길 바랍니다.

감사합니다.

2

1. 입주민 가구의 구성원

① 초등학교 이하 (명) ② 중학생 · 고등학생 (명)
 ③ 20대 (명) ④ 30대 (명) ⑤ 40대 (명)
 ⑥ 50대 (명) ⑦ 60대 (명) ⑧ 70대이상(명)

2. 여러분의 가족이 아파트에 주로 있는 시간은 언제입니까?

① 항상, 거의 매일 (명) ② 주말 (명)
 ③ 평일 오전(~12시까지)(명) ④ 평일 오후(12시~오후6시)(명)
 ⑤ 평일 저녁(오후6시~)(명) ⑥ 기타 ()

3. 나에게 필요한 공용공간이나 내가 이웃입주민과 함께 하고 싶은 활동이 있다면 무엇입니까? (복수 응답가능)(✓)

① 미술 · 수공예 공방 () ② 옥상텃밭 ()
 ③ 아이들 공부방/독서실() ④ 반찬나눔/공동밥상 ()
 ⑤ 소모임 및 회의장소 () ⑥ 어르신 건강 프로그램 ()
 ⑦ 이불세탁/건조실 () ⑧ 아동/청소년 프로그램 ()
 ⑨ 탁구장 () ⑩ 이웃과 영화 보기 ()
 ⑪ 잔치/파티 공간 () ⑫ 작은 도서관 ()
 ⑬ 무인택배시설 () ⑭ 기타의견()

4. 아파트의 공용공간 사용에 대한 기타 의견이 있다면 무엇입니까?

3

※ 설문 후 다시 현관에 붙여두시면 수거하겠습니다. 감사합니다.

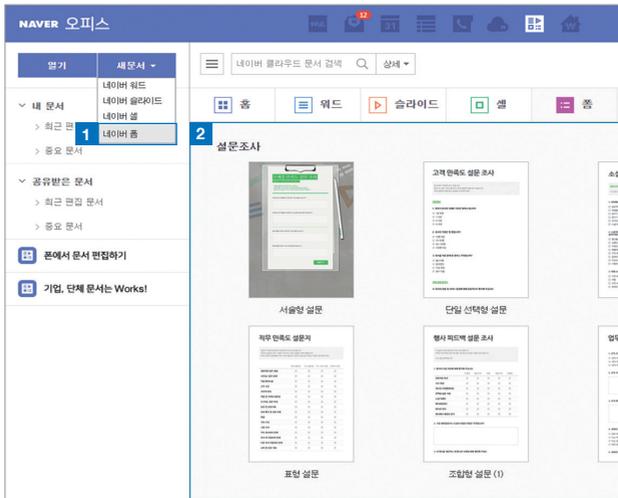
- 1 설문조사 취지
- 2 설문조사 내용
 - 1. 입주민 연령구성
 - 2. 입주민 체류시간
 - 3. 선호하는 공동체 활동
 - 4. 기타의견
- 3 수거방법 안내

- 설문지의 구성요소는 설문조사의 취지를 설명하는 부분, 설문조사의 요지인 '유휴공간에서 하고 싶은 공동체 활동'을 조사하는 부분, 마지막으로 수거방법에 대한 안내로 이루어져 있습니다.
- 설문지에서는 연령에 따라 선호하는 공동체 활동과 공간운영 시간을 찾기 위해 입주민 연령구성, 입주민의 아파트 내 체류시간도 조사하였습니다.
- 주요 출입구와 승강기 입구에 스티커 투표표를 진행할 수 있는 패넌을 준비하여 더 많은 주민들의 의견을 조사할 수 있습니다.

내가 참여하고 싶은 공동체 활동은?

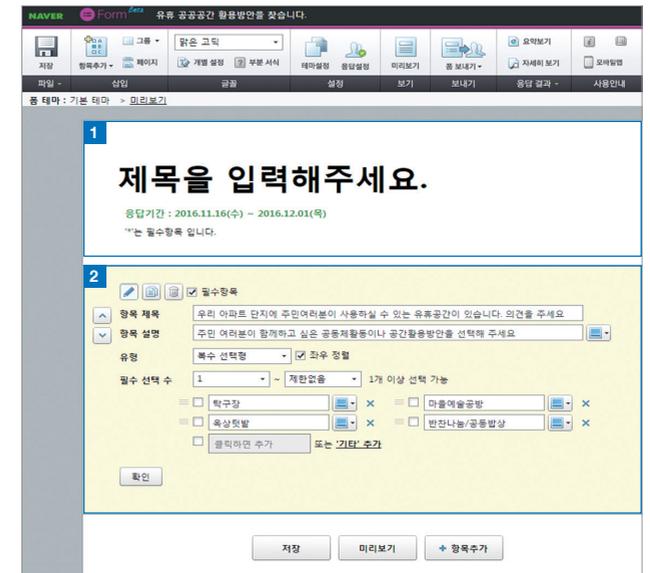
수공예 공방 이웃과 함께 그림도 그리고 내 손으로 작은 소품을 만들어요!	아동교육 프로그램 어린이 원어민 영어에서 종이접기까지 우리 단지 아이들을 위한 교육 공간	잔치/파티 공간 손님이 왔을 때, 우리 아이 생일일 때, 소규모 파티/만남 공간
옥상텃밭 아파트 공유 공간에서 상추, 허브, 고추 등 여러 가지 채소를 함께 키워요!	이불세탁/건조실 집에서는 곤란한 이불빨래부터 건조까지 한번에 가능한 공동 세탁공간	기타의견 수렴
공부방/독서실 우리 아이들이 안전하게 공부하는 공간!	이웃과 영화보기 아파트에서도 영화보기가 가능하대 가까운 공간에서 이웃과 함께 영화 감상	
공동밥상/부엌 혼자 보단 이웃과 둘러앉아 밥 먹어요!	건강/인문학 강좌 건강한 삶, 앞으로의 나의 삶을 이웃과 함께 이야기해요!	
소모임/회의실 이웃과 소소한 이야기를 편하게 나누는 공간	작은도서관 직지만, 알찬 공간! 아이부터 어른까지 모두 함께 책을 즐길 수 있는 공간	
무인택배 시설 언제든 안전하게 택배를 받을 수 있는 공간	탁구장 주민들이 쉽고 간단하게 즐길 수 있는 운동공간	※ 기타 의견이 있으시면 적어서 붙여주세요 ※ 1명당 2번만 투표해 주세요.

- 인터넷 사용에 익숙한 주민들이 많은 곳, 온라인 커뮤니티가 활성화된 단지라면 온라인 설문조사도 활용할 수 있습니다.
온라인 설문조사는 실시간으로 조사결과가 정리되므로 이후 분석 작업이 용이하며, 설문지 인쇄 배포와 수거 등 여러 가지 일을 줄일 수 있는 장점이 있습니다.
- 구글, 네이버 등에서 제공하는 설문조사 도구를 활용하면 쉽게 온라인 설문지를 만들 수 있습니다.
본 매뉴얼에서는 네이버오피스의 네이버폼을 활용해 보겠습니다.
- 검색창에서 '네이버폼'을 검색하여 네이버오피스의 홈페이지(office.naver.com)로 접속하면 그림과 같은 화면이 나타납니다.
- 기존의 설문조사 양식을 활용하거나, '새문서'를 클릭하고 '네이버폼'을 선택하면 설문조사 양식을 새롭게 작성할 수 있습니다.

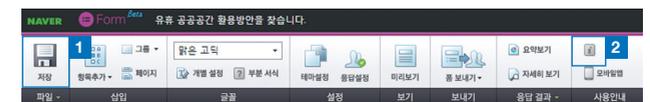


- 1 새문서에서 '네이버폼' 선택
- 2 기존의 설문조사 양식 활용

- '네이버폼'에서는 그림과 같이 설문지의 제목, 취지, 기간 등 개요를 작성할 수 있는 부분과 설문조사의 내용을 작성하는 부분으로 구분됩니다. 설문지의 유형, 개수 등을 자유롭게 작성할 수 있습니다.
- 설문작성이 완료되면 메뉴바에서 '저장' 버튼을 누르면 됩니다. 더 자세한 사용법은 메뉴바의 우측에 있는 '사용안내'에 소개되어 있으니 참고하시기 바랍니다.



- 1 설문조사 : 제목, 취지, 기간 설정
- 2 설문조사 내용



- 1 설문 내용 저장
- 2 사용법 안내

Step 3
조사하기

직접 대면조사

설문지를 인쇄하고 직접 주민들을 만나서 조사를 진행할 수도 있습니다. 복잡하거나 다양한 사항을 조사할 때 적합하지만 조사를 진행하는 사람의 시간과 노력이 많이 요구되는 방법입니다.

설문지 배포 및 비치

의견을 수렴할 주민의 수가 많거나, 질문의 내용이 간단하여 직접 설명하지 않아도 주민들이 응답할 수 있는 경우에 활용할 수 있습니다. 설문지를 각 가정의 문에 부착하거나, 우편함을 이용할 수도 있으며, 승강기 입구 등 특정한 장소에 비치할 수도 있습니다.

온라인 설문

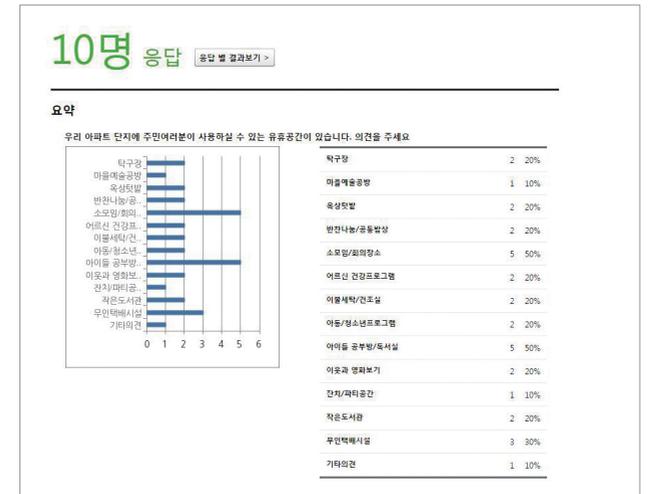
온라인 설문지는 설문지를 저장하면 고유의 URL주소가 생성됩니다. URL주소를 블로그, 카페, SNS 등에 복사하여 설문조사를 진행할 수 있습니다. '네이버폼'에서는 '폼보내기→공유'를 선택하면 아래 그림과 같이 URL주소를 복사하여 활용할 수 있습니다.

- 1 폼보내기
- 2 네이버폼 URL 복사



Step 4
결과정리

- 주민의 의견을 조사하는 것만큼 그 결과를 알리는 것도 중요합니다. 설문조사 결과의 주요내용을 게시하는 것이 필요합니다.
- 설문조사 결과정리는 설문지의 응답을 집계하는 것부터, 여러 설문항목이 있다면 설문항목의 관계를 분석하는 것도 가능합니다.
- 온라인 설문조사의 경우에는 응답결과를 실시간으로 집계하고 그래프로 요약하는 것까지 가능합니다.



TIP **꿀팁**

- 너무 많은 내용을 한 번에 조사하면 주민들이 외면할 수 있어요.
- 관리사무소의 도움을 얻어서 주민의견 수렴을 위한 조사 진행을 전 세대에 알려주세요. (관리사무소 방송 활용)
- 공개적인 의견수렴과 결과안내는 주민들의 신뢰 속에서 참여할 수 있는 기초가 됩니다.
- 설문조사와 스티커 투표는 주민의 의견을 알아보기 위한 도구입니다. 참고자료로 활용하세요.

삼삼오오 공동체 활동을 시작하고자 할 때

이럴 땐



아파트에 오래 살다보니, 알고 지내는 이웃들이 많아졌다.
같이 이야기를 나누다보니 모여서 텃밭을 일구면 좋겠다는
생각이 들었다. 어떻게 하면 좋을까?

마음이 맞는 사람들이 있고 그들과 같이하고 싶은 활동이 있다면 구체적인 활동을 할 수 있는 준비가 되었다고 볼 수 있습니다. 매뉴얼에서는 시행착오를 줄이고 주변에서 도움을 받을 수 있는 방법을 소개하려고 합니다.

Option 1

전문가를 찾아보자

무엇인가 시작하고자 결심했을 때, 인터넷과 책 등에서 우리에게 필요한 정보를 직접 찾아보는 것도 중요합니다. 또한 주변에서 관련된 활동을 했던 경험이 있는 사람이나 전문가의 이야기를 듣는 것도 필요합니다. 이를 통해 시행착오를 줄일 수 있습니다.

주변에서 전문가 찾기

- 아파트 단지 내에서 도움을 얻을 수 있는 주민들을 찾을 수도 있습니다. 이외에도 우리 주변에는 공동체 활동을 지원하는 기관, 각 주제별 동호회와 전문가 등 우리를 도와줄 곳들이 있습니다.
- 공동체 활동을 지원하는 대표적인 기관으로 '서울시 마을공동체 종합

지원센터', 각 구별 '마을공동체지원센터', '마을공동체생태계지원단 커뮤니티플래너' 등이 있습니다.

서울시 마을공동체지원센터에서 전문가 찾기

서울시 마을공동체종합지원센터(<http://www.seoulmaeul.org>)에서는 공동체 활동을 처음 접하는 시민들을 위해서 '찾아가는 마을상담' 신청을 받고 있습니다. 상담신청을 하면 각 자치구별 마을상담원의 도움을 받을 수 있습니다.



각 자치구에서 전문가 찾기

- 아파트 공동체 활동을 장려하기 위해 여러 자치구에서는 '커뮤니티플래너' 제도를 운영하고 있습니다.
- 해당 자치구의 자치행정과에 문의하면 공동체 활동 전문가인 '커뮤니티플래너'로부터 주변의 전문가들을 소개받거나 공동체 활동에 대한 자문을 받을 수 있습니다.

Option 2

현장탐방

‘백문불여일견’ 현장탐방하기

‘백문불여일견’이라는 격언처럼 실제 공동체 활동의 사례를 보는 것도 중요합니다. 특히 처음 공동체 활동을 시작한다면, 시행착오를 줄이기 위해 꼭 필요한 단계입니다.

현장탐방 사례선정하기

- 현장탐방의 사례를 선정할 때, 가장 어려운 점은 ‘어떤 곳을 방문해야 할지 모르다’는 것입니다. 주변의 전문가들이나 공동체 활동을 지원하는 기관에 방문지를 추천받을 수 있습니다.
- 또한 서울주택도시공사에서는 주거복지센터(11개센터, 지역별)를 운영하고 있는데, 이 센터로부터 관할 지역 내의 사례를 추천받을 수도 있습니다.
- 물론 현장탐방의 사례는 책이나 언론보도 등을 통해서도 찾을 수 있습니다.

현장탐방 사례지와 협의하기

사례를 추천받거나 선정한 이후에는 방문하고 싶은 사례지와 협의를 통해서 현장탐방에 필요한 것을 준비합니다.

Check-list

- 방문날짜 시간
- 탐방 시간
- 탐방 목적 및 형식(강의 or 방문)
- 탐방 시 듣거나 보고 싶은 내용
- 소요 비용
- 참여 인원

현장탐방 진행하기

- 참여하는 주민들과 현장탐방의 목적을 공유할 수 있다면 더 효과적인 현장탐방이 될 수 있습니다. 미리 사례지에 대한 소개자료를 받을 수 있다면, 탐방 전에 공유하는 것도 좋습니다.
- 질문하거나 알고 싶은 것을 미리 정리하는 과정이 필요합니다.
- 현장탐방을 진행할 때, 간단한 필기구와 메모지를 준비하고 필요한 경우 사진촬영이나 녹음을 통해 현장탐방의 결과를 기록합니다.
- 현장탐방 이후에는 탐방 결과 공유와 참여소감을 나누면서 사례지에 대한 의견을 정리하는 것도 필요합니다.

TIP 꿀팁

- 주변 전문가의 자문을 받고 공동체 활동을 진행하는 것도 필요합니다. 하지만 더 중요한 것은 주민 여러분이 스스로 학습하고 참여하는 것입니다. 공동체의 주인은 주민 여러분이기 때문입니다.
- 어떤 사례도 우리 아파트와 같은 곳은 없습니다. 우리 아파트에 바로 적용할 수 있는 사례를 찾기보다 현장탐방을 통해 배운 것과 유의할 점을 스스로 선택하는 것이 중요합니다.
- 현장탐방을 할 때, 사진이나 녹음을 할 경우 사전에 동의를 구하고 방문하는 등의 배려가 필요합니다.

관리소장 이야기

공동주택관리현장에서 띄우는 글

임관홍(강남구 수서하니움 아파트 관리소장)

* 공동주택관리의 희로애락, 나는 관리소장입니다

저는 강남구 수서동에 위치한 조그마한 아파트 단지 관리소장으로 근무하고 있습니다. 입주를 2016년 1월 20일에 시작했으니, 이제 딱 1년 정도 지났네요.

저희 단지는 주로 고령자분들과 신혼부부 층으로 구성되어 있습니다. 그래서 가끔씩 홀로 계신 어르신들께 안부전화를 드리기도 합니다. 주민들이 필요로 하는 것이 무엇인지 늘 고민하고 관심을 갖고 바라보는 것이 제 주요한 역할이라 생각합니다. 시설관리, 청소, 경비, 재활용 분리수거, 세대 잔손 지원 등 영역 구분 없이 아파트 단지에서 일어나는 일을 처리하며 행복한 마음으로 근무하고 있습니다.

공동주택관리업무에 있어 제 나름의 원칙을 세워 하루하루를 보내고 있습니다. 출근 후에는 시설점검, 단지 순찰을 진행합니다. 원격점검 시스템을 통해 세대별 일일 전기, 수도, 난방, 온수 등 사용량을 확인하고 평소와 다른 세대는 어떤 상황인지를 파악하여, 입주민이 문의하기 전에 처리하는 이를테면 Before Service를 추진하고 있습니다.

* 우리 아파트 입주민을 소개합니다

저희 단지의 어르신들은 연세가 있으신 분들도 대부분 생활전선에 나가 경제활동을 하십니다. 70세가 넘으신 분들은 청소, 간병인 등으로 본인의 생계를 꾸려가며 열심히 살고 계십니다. 아이가 있는 젊은 주부들을 제외하면 낮에는 사람들이 보이지 않는 참 조용한 아파트입니다.

29세에 남편과 사별하고 어린 자녀 셋을 데리고 무작정 서울로 상경해서 보따리 장사로 자녀를 키우셨다는 씩씩한 어머니, 팔십 가까운 연세에도 집에 있기 답답하고, 자식들에게 부담되기 싫다며 소일거리로 생활하시는 할머니, 가끔씩 관리사무소에 들러 지난 세월 힘들었던 일들을 돌아보며 신세타령하는 어르신, 할머니라는 호칭이 듣기 싫다고 누구씨라고 불러달라는 소녀 같은 어머니까지. 이런 분들의 지난 세월 이야기를 듣고 있노라면 괜히 눈시울이 붉어집니다. 행복은 소유의 넉넉함에 있는 것이 아니라, 어떤 생각으로 세상을 사느냐로 결정되는 것 같아 항상 감사한 마음으로 살아야겠다 또 다짐합니다.

* 최고의 선물은 최선을 다해 살아가는 것

이렇게 소중한 분들과 인연을 감사하게 생각합니다. 그래서 주민들과 신뢰를 잃지 않도록 행동하고 소통하고, 힘들 때나 즐거울 때나 같이 나누고 위로하며, 이웃과 담이 없는 공동체를 꿈꾸며 지금 내게 주어진 이 시간이 제 삶의 최고의 선물(the Present)이라 생각하며 열정을 다해 주민들을 섬기고자 합니다.

* 관리소장이 관리소장에게

내가 여기서 왜 근무를 하게 되었나 생각해보면 주민들이 얼마나 소중한 존재인지를 깨닫게 됩니다. 주민들에게 필요한 것은 작은 관심과 배려의 손길입니다. 주민이 나로 인해 행복했으면 하는 바람을 갖고 근무하시길 바랍니다. 그러면 더 즐거운 하루가 될 수 있을 것입니다.

입주민이 꿈꾸는 아파트의 모습을 함께 그리고자 할 때

이럴 땐



주민들의 의견을 수렴하는 설문조사를 진행하고 나니,
함께 참여하고 싶다는 사람들이 생겼다.
그런데 여러 주민 의견 중에서 무엇부터 어떻게 시작해야 할지 감
이 잡히지 않는다. 누군가에게만 좋은 것이 아니라
모두가 행복할 수 있는 아파트는 어떤 모습일까?
우리가 꿈꾸는 아파트를 그려보고 하나씩 해야 할 일을 찾고 싶다.

- 자원은 한정되어 있는데 주민들의 욕구는 다양합니다. 이런 경우, 어떤 방향을 가지고 일을 시작할지 활동 목적을 정하고 장기계획을 세우는 것이 좋습니다.
- 이 과정이 거창하고 복잡할 필요는 없습니다. 함께 하고자 모인 주민들이 어떤 아파트에 살고 싶은지 마음껏 상상해보는 것에서부터 시작합니다.

Step 1

우리끼리 규칙 정하기

- 먼저 모인 사람들이 함께 이야기 나눌 때 지켜야 할 규칙을 정해봅니다. 긍정적으로 대답하기, 부정적인 단어 쓰지 않기와 같이 긍정적인 태도를 가지고 모두가 편안하게 이야기할 수 있는 규칙이 좋습니다.
- 다음은 워크숍을 진행하기 위한 역할을 정해봅니다. 역할을 크게 6가지 정도로 나누어볼 수 있고, 상황에 따라 통합할 수도 있습니다.



상상지기

테이블의 조정역할을 수행합니다.
모두 상상지기의 말을 잘 따라야 해요.



선도부

다른 사람의 상상을 방해하면 안돼요! 그라운드 룰이 잘 지켜지도록 '사랑합니다'하고 외쳐주세요.



화가

그림으로 표현 할 일이 많아요.
모두가 주저할 때 첫 획을 그려주세요.



시인

각종 키워드를 정리하고, 제목도 정해요.
필요한 기록을 담당합니다.



시간관리자

전체가 의견을 공유할 수 있게 시간을 알려주세요.
(1인당 2분 발언)



대변인

다른 테이블에게 우리의 상상을 공유해야 할 때
마이크를 잡아주세요!

Step 2

우리 아파트 공감하기

- 역할을 정했으면, 상상지기가 첫 질문을 합니다. “우리 아파트하면 떠오르는 것은?” 이 질문을 통해 현재 아파트에 대해 어떻게 느끼고 있는지를 생각해볼 수 있습니다. 느낌이나 이미지, 색깔 등 떠오르는 어떤 것이든 적어 봅니다.
- 적는 것이 어려운 경우, 여러 그림으로 구성된 카드(이미지카드, 감정카드)를 활용합니다. 그리고 마음에 드는 카드를 각자 선택합니다.
- 각자 쓴 내용 또는 뽑은 카드의 내용, 그 이유를 공유합니다. 그리고 그중에서 우리가 바라는 행복한 아파트의 5가지 키워드를 선정해봅니다.

Step 3

행복한 우리
아파트 상상하기

- 전지 한 가운데 원을 그립니다.
- 원 밖에 선정한 5가지 키워드를 적습니다.
- 5가지 키워드를 중심으로 행복한 우리 아파트의 모습을 상상해봅니다.
- 상상한 모습을 색연필이나 크레파스를 이용해 그려봅니다.
그림 그리기가 어렵다면, 잡지를 활용해도 무방합니다.
- 상상을 할 때는 현재의 제약요소를 최대한 생각하지 않습니다.
무엇이든 이루어질 수 있다고 생각하고 이야기하며 그 모습을 자유롭게 그려봅니다.

Step 4

행복한 우리
아파트를 위해
필요한 것

- 그림을 보고 이 모습이 이루어지기 위해서 필요한 것들을 아래 부분에 적어봅니다.
- 적은 내용 중에서 가장 먼저 이루어져야 하는 것을 정해 우선순위를 매겨봅니다.

 고려사항

- 연세가 많으신 분들은 글을 쓰거나 그림 그리는 것을 부담스러워할 수 있어요! 이럴 땐 시중에 나와 있는 그림카드, 감정카드를 활용해서 쉽게 참여할 수 있도록 배려하는 것이 필요해요!
- 상상하기 단계는 참가자가 골고루 이야기하는 것이 중요해요! 바로 이야기 나누기가 어렵다면, 포스트잇을 이용해 각자의 생각을 쓰고, 이를 공유하는 방법으로 진행할 수도 있어요.

 TIP 꿀팁

- 잡지는 리빙잡지 또는 디자인잡지가 상상한 것을 표현하는데 많은 도움이 돼요.
헌책방을 이용하면 2,000~3,000원에 재미있는 잡지를 구할 수 있어요!
- 역할카드는 이미지를 보고 선택할 수 있게 한 다음, 이미지가 의미하는 바를 알려주는 것이 좋아요!
그래야 주어진 역할에 구애받지 않고 새로운 역할을 시도해볼 수 있거든요.
- 역할카드는 참가 인원에게 맞게 변경해서 활용하셔도 됩니다.

어색한 첫 모임, 분위기 전환이 필요할 때

이럴 땐



새로운 주민을 만나는 날! 다 같이 행복한 아파트를 만들기 위해 모이긴 했는데, 처음 만나 인사를 하고 나니 어색함이 몰려온다. 이 어색함을 빨리 벗어나고 싶는데 어떻게 해야 할까?

- 아파트에서 공동체를 만들어가기 위해서는 함께하는 사람들을 이해하고 알아가는 것이 필요합니다. 이는 신뢰를 쌓아가는 과정으로 모든 활동이 시작됩니다.
- 이와 같은 과정을 '아이스브레이킹'이라고 합니다. 아이스브레이킹은 처음 만난 사람들 간의 어색한 분위기를 전환하고, 서로를 알아갈 수 있게 도와주는 워크숍입니다.

Option 1

나를 표현하는
3개의 단어

- 3 key words는 3가지 질문에 각자의 생각을 씁니다.
- 테이블에 앉은 참가자들과 인사하며 각자 쓴 내용과 이유를 공유합니다.

긍정적인 기운으로 시작하기

내가 살고 있는 아파트에 대한 긍정적인 기억을 되살릴 수 있는 세 가지 질문을 해봅니다.

- ① 우리 아파트에서 내가 가장 좋아하는 장소는?

- ② 이웃 주민들을 가장 많이 만났던 곳은?
- ③ 앞으로 우리 아파트는 나에게 ○○○이 될 것 같다.

나와 아파트 연결하기

개인만이 아닌 아파트에서 함께 살아가는 사람들과의 관계를 생각할 수 있는 질문을 해봅니다.

- ① 우리 아파트 하면 떠오르는 것은?
- ② 아파트에서 내가 가장 많이 인사하는 사람은?
- ③ 내가 동네에서 불리고 싶은 이름은?

Option 2

초상화 그리기

다양한 세대가 모여 친해져야 할 때 유용하게 쓰이는 워크숍입니다. 서로의 얼굴을 돌아가며 쳐다보기 때문에 어색함을 게임하듯 극복할 수 있고, 그림을 그리면서 그 결과물에 자연스럽게 웃음이 흐르게 됩니다.

- A4용지를 인원수에 맞게 준비해 한 장씩 나누어 줍니다.
- A4용지 가장 위에 이름을 각자 적습니다.
- 이름 적힌 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 얼굴형을 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 귀를 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 눈을 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 코를 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 입을 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 머리를 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.

- 내가 받은 종이에 적혀있는 사람의 목을 그립니다.
- 다시 종이를 오른쪽 사람에게 건넵니다.
- 마지막으로 내가 받은 종이에 적혀있는 사람에게 빠진 부분, 더 그려주고 싶은 부분들을 그려 초상화를 완성합니다.
- 이름의 당사자에게 종이를 돌려줍니다.

고려사항

- 3 Key words는 질문을 다양하게 구성할 수 있어요. 주민들이 좋아할 만한 주제를 가지고 구성하는데, 너무 어렵다 싶으면 “00하면 생각나는 색은?”이라고 물어보세요. 그 이유를 들으면 그 사람의 느낌과 생각을 알 수 있어요!
- 초상화 그리기는 함께하는 사람 수에 따라 한번 그릴 수도 있고 여러 번 그릴 수도 있어요. 중요한 건 자기 그림이 오면 다음 사람에게 건넵니다. 자신이 자신의 얼굴을 그리지 않아요!

TIP 꿀팁

- 3 Key words와 초상화그리기를 결합해 운영하면 좋아요.
- 먼저, 초상화 그리기를 한 후, 돌려받은 자신의 초상화 밑에 3키워드 질문에 대한 답을 적어요. 답을 적은 후 돌아가면서 그 내용을 공유하는 시간을 가져요.
- “안녕하세요 저는 00동의 000입니다. 저의 3키워드는 무엇, 무엇, 무엇입니다. 만나서 반갑습니다.”

사회초년생 이야기

동네살이와 직장살이 그 가운데에서

이가연(구로구 천왕이펜하우스7단지 입주민)

* 천왕이펜하우스 7단지의 첫인상

저는 7단지에 살게 된지 고작 5개월 남짓 된 입주민입니다. 이사를 온 지 일주일쯤 지났을 때, 일터에서 돌아오는 길, 한 여성분과 승강기를 같이 탔습니다. 7층 버튼을 눌렀는데 그 여성분께서 버튼을 누르지 않고 가만히 계셨습니다. 용기를 내어 한 마디 입을 뗐습니다.

“7층 사세요?”

여성분은 토끼눈이 되어서는 저를 쳐다보셨습니다. “네.” 아마 일을 마치고 평소와 다를 것 없이 승강기를 탔는데 낯선 이가 말을 걸어서 적잖이 놀란 눈치였습니다. 같은 층에 사는 분을 처음 만나서 기쁜 마음에 다시 말을 걸었습니다.

“우와~ 저도 7층 살아요. 반가워요. 얼마 전에 이사 왔어요.”

“아, 네. 반가워요.”

짧게 소개드리고 인사하자 어색함은 사라지고 웃으며 반겨주었습니다. 앞으로 잘 지내보자고 했습니다. 처음으로 이웃을 알게 되자 왠지 모를 자신감이 생겼습니다. 짧은 만남이었지만 그 날 이후 혹시나 누군가가 7층을 누르진 않을까 승강기를 탈 때마다 내심 기대하게 되었습니다. 그러면서 옆집 이웃들과도 차츰 인사를 나누게 되었습니다.

* 어느 날 승강기에 붙은 한 장의 홍보물

어느 날 아파트 승강기 게시판에 전단지 하나가 붙었습니다. ‘어느 때와 다름없는 홍보물인가보다’ 하며 내용을 훑어보니, 7단지 유희공간을 주민들이 스스로 고민해보고 어떻게 활용할지 이야기하는 ‘아파트, 이지트를 찾다’의 홍보물이었습니다.

이전에 7층 이웃들과 인사를 나눠보고 대화를 하다 보며 동네에 더욱 관심이 생겼고, 평소에 이웃과 어울리며 생활하는 것을 꿈꿔왔던 저로서는 좋은 기회가 찾아온 것입니다. 단순히 유희공간의 환경 개선을 지원하는 것이 아니라 주민의 커뮤니티 공간으로 활성화시키기 위한 자리를 마련한다고 하니, 궁금하기도 하고 설레기까지 했습니다. 총 3번의 워크숍을 통해 7단지 청년들이 함께 모여 머리를 맞대고 이야기를 나누며 관계가 없던 주민들이 서로에게 이웃이 될 수 있을까 궁금했습니다.

* 주민의 가능성, 연대의 힘

처음으로 공동체 모임에 참여하는 날, 처음의 설레는 마음보다 두려운 마음이 더 컸습니다. 처음으로 마주하는 이웃들은 어떤 분들일지 궁금했습니다. 희망제작소가 공동체 지원을 위해 다양한 활동을 하는 것과 마찬가지로 저도 직장에서 아파트 주민들을 만나고, 지역의 일에 관심을 가지며 지역 현안을 주민주도로 해결하는 일을 지원하고 있는 터라 주민들의 의중이 항상 궁금했습니다. 개인이나 가족을 둘러싼 일도 많이 있는 와중에, 자신의 품을 더 들여서 지역의 일에 열정적으로 참여하는 이유가 궁금했습니다. 이번에 진행된 ‘유희공간 프로젝트’에 참여자의 입장으로써 활동을 하다 보니 그 궁금증을 조금이나마 해결할 수 있었습니다.

희망제작소에서 기획한 3회에 걸친 워크숍에서는 7단지 내 유희공간을 활성화시키기 위해 어떤 일을 할 수 있을지 끊임없이 고민거리를 제시해주고 동네를 위해 무언가를 할 수 있는 사람이 주민이라는 것을 일깨워주는 시간이었습니다. ‘퇴근길 책한잔’ 카페 김종현 대표의 강의를 통해 공간을 활용할 수 있는 아이디어를 얻을 수 있는 기회가 되었고, 프로젝트에 참여하는 7단지 주민들과 실제 공간을 어떻게 활용할 수 있을지 논의하는 시간을 통해 우리 동네에 필요한 것은 무엇인지 궁리하는 기회가 되었습니다. 또한, 마지막 시간에는 관리 주체인 서울주택도시공사 관계자를 만나보며 우리의 의견을 직접 전달함으로써 소통할 수 있는 계기가 되었습니다.

처음에는 혼자라서 참여하기 머뭇거렸지만 참여하다 보니 이웃을 알게 되었습니다. 동네에 대해 이야기를 하다 보니 이전에 알지 못했던 우리 동네에 대해 알아가게 되고 마을에 정이 깊어지게 되었습니다. 지역주민이 원하는 유휴공간 활용에 대한 의견을 듣기 위해 설문조사를 진행했을 때, 짧은 기간이었지만 몇몇 주민 분들의 의견을 모아낼 수 있었습니다. 주민의 욕구를 반영한 프로젝트 활동을 기획하다 보니, 준비하면서도 '이번 프로젝트에는 주민들이 많이 모일 수 있겠구나' 하는 기대감과 확신이 들었습니다.

이익을 얻거나 물질적인 보상이 주어진 시간은 아니었지만, 무엇보다도 '이웃'이라는 값으로도 매길 수 없는 가치를 얻게 되었고, 이웃이 함께 모여 연대했을 때 동네의 변화가 일어날 수 있겠다는 기대가 생겼습니다. 이러한 기대가 있기 때문에 내가 직장을 통해 관계하는 주민들도 본인들의 삶터에서 동네활동에 참여하는구나' 깨닫게 되었습니다.

* '헬(hell)조선'이 아니라 '웰(well)조선'으로,
'혼밥, 혼술'이 때로는 '함밥, 함술'로

'헬조선'이라는 말이 유행이 된 시대, '혼밥, 혼술'로 대변되는 고독하고 고립된 시대입니다. 학교를 졸업한 이후 사회로 갓 진입하는 시기인 사회초년생. 이전까지 어느 곳에 소속되어 집단의 생활을 했다면 '사회초년생'은 스스로 무언가를 해결하는 '독립적 존재'로 비춰지는 것 같습니다. 한 포털 사이트에 '사회초년생'이라는 말을 검색해보면 '사회초년생이 알아야 할 금융 상식, 사회초년생 재테크 실전편, 사회초년생을 위한 자산관리' 등의 정보가 검색되는데, 알아야 될 것도 많고 챙겨야 될 것도 많습니다. 혼자만 알고 배우기보다 여럿이 함께 모여 서로의 정보를 공유하고 생각을 나눠보면 얌이 더 풍성해지지 않을까요?

각박하고 여유가 없는 삶 속 연애, 결혼, 출산을 포기하게 된다는 '삼포시대', 최근에는 인간관계, 내 집 마련을 포기한다는 요소가 추가되어 '오포시대', 'n포시대'라는 신조어가 생겨나며 청년세대의 현실을 고스란히 드러내고 있습니다. 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 정책과 제도가 뒷받침되어야 하기에 오랜 시간이 걸리겠지요. 하지만 그런 고민거리를 나눌 수 있는 사람들이 한 명이라도 있다면? 문제가 온전히 해결되진 않겠지만 비슷한 고민을 나누면서 든든함과 편안함을 얻게 되지 않을까요? '청년'이라는 공통점이 있기에 그 시기에 갖게 되는 고민이나 필요도 비슷할 것이라 생각이 듭니다. 그래서 서로를 더욱 이해할 수도 있겠지요.

어느 기사에서는 취업난과 어려운 경제 상황에서 목표를 달성하기 위해 친밀한 인간관계를 갖게

되면 위로를 얻는다고 합니다. 인사하고 지내는 이웃이 있는지, 이웃과 도움을 주고받는지 등 이웃간 신뢰, 배려, 관심 등을 '사회적 자본'이라고 표현하기도 합니다. 사회적 자본이 풍성할수록 건강한 사회, 안전한 사회라고 합니다. 지금 우리 사회에게 절실한 것은 더불어 사는 능력인 것 같습니다. 그렇기에 이웃을 둘러보고 동네에 관심을 가져보며 더불어 살아가는 공동체를 만들어보고 싶습니다. 천왕7단지엔 청년들이 많이 살고 있다는 점은 동네에서 활동을 하는 저에게 큰 행운이었습니다. 청년이 가진 역동과 힘을 믿고 프로젝트 기획단에 참여한 것은 올해 들어서 가장 잘 한 일이 아닌가 싶습니다. 각박한 시대에 의지하고 믿을 수 있는 이웃이 있고, 인정이 넘치는 마을에서 생활하기 위해 주민의 참여가 필요함을 절실히 느끼게 되었습니다. '마을의 주인은 주민'이라는 말이 있듯이, 우리 천왕7단지를 우리가 스스로 만들 수 있도록 앞으로도 이웃과 함께하겠습니다.

우리가 힘을 모아
아파트의 일상을 바꿔볼까?



Action

이제 나도 활동가,
한걸음 더 나아가기

현안 해결을 위한 실행프로젝트를 추진하고자 할 때	40
아파트 공동체 활동의 장·단기 방향성을 수립하고자 할 때	51
아파트의 다양한 이해관계자 인터뷰	55
쉬어가는 페이지 나에게 아파트 작은도서관이란 김순영	58

현안 해결을 위한 실행프로젝트를 추진하고자 할 때

이럴 땐



실행프로젝트는 해당 아파트 단지 및 지역에 당면한 문제를 주민들이 직접 발굴하고 공동으로 해결하는 문제해결 중심의 프로젝트 활동입니다. 이 과정을 통해 능동적인 주민 주체를 육성하고 자원공유를 통한 협업 역량을 양성할 수 있습니다.

주민이 주도적으로 아파트 현안 해결을 위해 실행프로젝트를 추진하는 것은 협업과 민주적인 의사결정 과정을 통해, 공공성을 함양하고 주민주도의 문화를 만들어가는 기반이 될 수 있습니다.

※ 노란테이블 토론 톨킷은 한 자리에 모여 구체적인 변화와 행동을 도출하기 위한 토론 도구입니다. 문제 발견 및 원인의 중요도 등을 파악하기 위해 노란테이블의 일부 단계를 활용하여 실행프로젝트 계획을 수립했습니다.
(2015년 작아도희망학교 내용을 중심으로)

Step 1

발견하기

활동, 공간, 사람, 감정 파악을 위한 관찰 기록지 활용

일정 기간 동안 공동 양식에 맞춰 관찰 기록지를 작성해보는 것이 좋습니다. 관찰 기록지는 공동체 활동 과정 중에 느끼는 개인의 감정(보람, 불편, 필요)을 중심으로 현재 상황에서 활동가들이 공통적으로 느끼고 있는 주요한 문제를 발견하는데 기초적인 자료로 활용할 수 있습니다.

예시 도서관 관찰 기록지



기록일 / /

도서관의 자원활동 중에 느꼈던 보람, 도서관을 관찰하며 발견한 우리 도서관 혹은 우리 지구, 도서관 운영에 있어서 불편한 점 도서관이 더 활성화 되기 위해 필요한 점을 적어주세요.

보람

오늘 자원활동을 하며 보람을 느꼈던 상황이나 계기는 어떤 것이었나요?

어떤 점이 보람을 느끼게 했나요?



불편

오늘 자원활동을 하며 불편을 느꼈던 상황이나 계기는 어떤 것이었나요?

불편의 주요 원인은 무엇이었나요?



필요

오늘 자원활동을 하며 필요를 느꼈던 상황이나 계기는 어떤 것이었나요?

구체적으로 어떤 활동이나 제도가 필요할까요?



Step 2

도전과제 찾기

관찰 기록지를 통해 도전과제 선정하기

- 지금 시급하게 해결해야 하는 도전과제(ex : 아파트 작은도서관이 더 나은 곳이 되기 위해 생각해보아야 할 이슈 등)를 찾습니다. 포스트잇 한 장에 한 가지 문제를 씁니다.
- 비슷한 주제, 문제끼리 분류합니다. 분류한 문제를 포괄하는 키워드를 도출합니다.
- 우선순위에 따라 도전주제를 꼽습니다. 주제에 대한 각자의 느낌이나 감정, 경험 등을 이야기하며 가장 먼저 해결해야 할 주제 1가지를 도출합니다.

Step 3

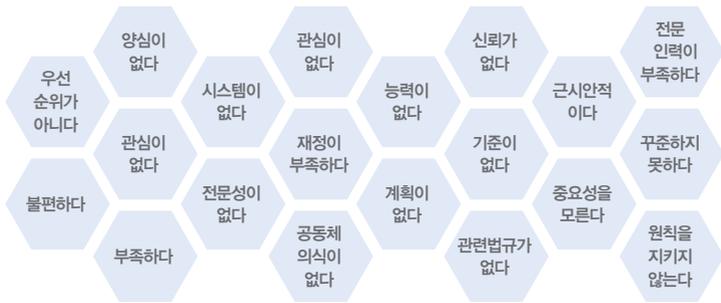
원인분석하기

가장 먼저 해결해야 할 주제 1가지를 정했다면, 이제는 문제 원인이 무엇인지를 함께 찾아보고자 합니다.

1단계 | 문제발견카드 살펴보기

아파트 작은도서관 실행프로젝트를 위해 마련한 문제발견(주제로 선정된 키워드의 원인이 무엇인지를 살펴보기 위함)카드(총 20장)를 테이블 위에 놓아봅니다.

예시 문제발견카드



2단계 | 문제발견하기

- 테이블에 앉은 참가자가 돌아가며 문제발견카드를 하나씩 꼽아봅니다. 원인이 되는 것들을 하나씩 연결하면서 참가자가 생각하는 문제의 원인을 찾아볼 수 있습니다.
- 참가자가 문제의 원인이라고 생각하는 내용이 적힌 카드를 선택하고, 카드를 선택한 이유를 나눕니다.
- 원하는 카드가 없을 경우, 빈 카드를 사용해서 직접 작성합니다.

예시 문제발견하기



3단계 | 문제발견 우선순위 정하기

- 참가자들이 선택한 카드들 중에서 가장 중요한 문제라고 생각하는 카드를 선정합니다.
- 예시는 '도서'를 주제로 6가지의 원인 중 '지역 내 도서 상호대차 서비스가 불가능해 중복된 도서를 구매해야 하는 것 때문에 불편하다'가 가장 우선순위로 뽑혔습니다.
- 우선순위에 따라 문제발견카드를 나열하면, 먼저 해결해야 하는 문제 우선순위를 정할 수 있습니다.



4단계 | 해결방안 구체화하기

왜 이 문제가 불편할까? 누구와 함께 이 문제를 해결해볼 수 있을까?
해결을 위해 무엇이 필요할까? 그래서 우리는 어떤 것을 해볼까?
해결과정 중에 예상되는 어려움은 무엇인지 다시 논의를 시작합니다.

왜 불편할까?	예상되는 어려움은?	누구와 함께 할까?
무엇이 필요할까?	<div style="border: 2px solid blue; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <div style="text-align: center;"> <p>도서</p> <p>불편하다</p> </div> </div>	어떤 것을 해볼까?

Step 4

간단 실행계획서 작성

실행계획서 작성

주제, 원인, 우리의 필요, 하고 싶은 활동, 함께하는 사람, 예상되는 어려움 등을 논의하고 내용을 간단하게 적어봅니다.

예시 실행계획서 발표

희망작은도서관의 주제/감정입니다.

원인 때문입니다.

이를 해결하기 위해 필요한 것은, 우리의 필요입니다.

그래서 우리는

우리가 하고자 하는 활동를 해보려고 합니다.

함께 하는 사람들/이해관계자는 이 문제를 해결하기 위해 함께 노력해야 할 사람들입니다.

예상되는 어려움 힘이 들 수도 있지만 더 나은 아파트를 위해서 노력하려 합니다!

희망작은도서관의 도서대출은 불편합니다.

모든 도서관이 원하는 책을 구비하고 있지 못하기 때문입니다.

이를 해결하기 위해 필요한 것은, 더 많은 종류의 책을 구비하는 일입니다.

그래서 우리는

상호대차서비스 도입을 위한 시범사업을 해보려고 합니다.

구로구청 도서관사업담당자, 구립도서관, 도서전문가는 이 문제를 해결하기 위해 함께 노력해야 할 사람들입니다.

도서를 신청하고 운송하는 일로 주민이 직접해야 하기 때문에 힘이 들 수도 있지만 더 나은 아파트를 위해서 노력하려 합니다!

예시 실행계획서

프로젝트 명 :
프로젝트 이름 :
팀원 :

1. 문제의식

저희는 _____와 관련한 _____현상을 접했습니다. _____한 이유 때문에, 우리 작은 도서관, 아파트 공동체가 활성화되기 위해서 이 문제가 꼭 해결되어야 한다고 생각합니다.

2. 목적

프로젝트의 목적은 _____를 통해 이 문제를 해결하는 것입니다.

3. 특징

이 프로젝트는 _____한 새로운 접근을 하고 있습니다.

4. 내용

이 프로젝트는 누가, 언제, 어디서, 무엇을, 어떻게 하는 것입니다.

- 기간 :
• 사업내용 :
• 방법 :
• 예산 :

5. 결과

이 프로젝트의 결과 _____를 얻을 것입니다.
장기적으로는 사회에 _____한 영향을 미칠 것입니다.

기획안을 작성할 때, 생각해보기!

사람

- 누구와 함께 할까요?
• 어떤 이해관계자가 있나요?

기간

- 실행기간 : ○○월 ○주 ~ ○○월 ○주
• 주차별로 우리가 해야 할 일은 무엇일까요?
• 매주 언제 모여서 활동을 할까요?

예산

활동 단위별로 쓸 돈을 적어볼까요?

내용

구체적으로 우리는 어떤 활동을 할 수 있을까요?

장애물 및 어려움

- 이 활동에 장애나 문제점은 무엇이 있을까요?
• 어떻게 장애나 문제점을 극복할 수 있을까요?

예시 주차별 활동일지

팀 이름 :

작성한 날짜 :

진행 상황 공유

이번 주에 한 것 / 일어난 일

다음 주에 하려는 것

오늘 우리 프로젝트는

 이런 좋은 일이 있어요	 이런 부분은 힘드네요	 이런 부분은 필요해요

Step 5

프로젝트 실행

참가자 주도 프로젝트 추진 원칙

- 작더라도 의미 있는 일을 선정해서 성취의 경험을 맛 보아야 합니다.
- 이번 기회를 통해 꼭 해결해보고 싶었던 일을 찾아 풀어봅니다.
- 주차별 활동 계획에 맞추어 모이고, 모여서 나눈 이야기를 잘 기록합니다.
- 프로젝트 추진 도중에 부딪히게 되는 어려움으로 프로젝트 내용을 바꿔야 할 때도 있습니다. 하지만, 좌절하지 말고 우리가 처음 이 문제에 접근하고자 했던 이유, 목적을 떠올리며 내용을 보완해가면 됩니다.
- 각 팀별 피드백을 우선으로 하여 자율적으로 결정할 수 있도록 합니다.

프로젝트 역할분담

- 혼자 하는 일이 아니기 때문에, 각자의 역할분담이 필요합니다.
- 리더와 총무를 우선적으로 선출하고, 각각 분담해야 하는 업무(참가자 모집 및 홍보, 장소 대여, 일정 수립, 모임·회의 안내 등)를 나누어 보는 것이 좋습니다.

프로젝트 지원의 원칙

- 까다로운 증빙 절차, 보고 절차는 최소한으로 규정합니다.
- 주민들이 스스로 할 수 있게끔 최대한의 자율성을 제공해야 합니다.
- 필요한 때에 적절한 개입을 우선으로 합니다.
- 적재적소에 필요한 자원을 연계합니다.
- 갈등 혹은 문제 상황에서 참가자가 대화할 수 있는 기회를 마련합니다.

Step 6

프로젝트
결과 공유회

- 프로젝트 결과 공유회는 활동을 주도적으로 추진한 참가자에게 활동을 통한 성취와 찬사의 경험을 제공하며, 어떤 변화와 활동을 추진했는지 보여주는 홍보 및 성과 전달의 의미가 있습니다.
- 네트워크파티는 비슷한 주제로 공동체 활동을 하고 있는 활동가들이 모여, 활동에 대한 이야기를 나누며 공감대를 형성하기에 좋습니다. 또한 각각 경험을 통해 서로 갖고 있는 노하우, 자원을 공유할 수 있는 일석이조의 효과가 있습니다.
- 마을공유회는 활동가뿐만 아니라, 마을의 다양한 입주민을 대상으로 공동체 활동의 성과 및 결과를 홍보할 수 있는 열린 장으로 활용할 수 있습니다.

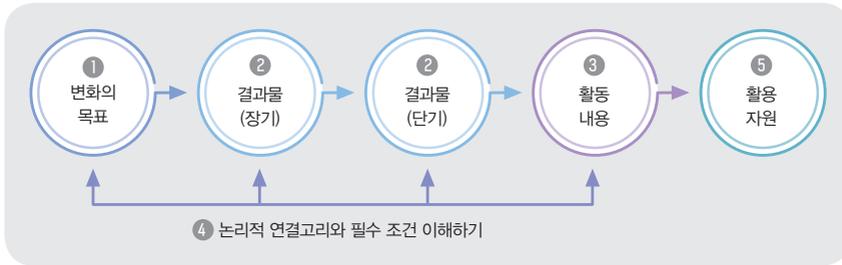
아파트 공동체 활동의 장·단기 방향성을 수립하고자 할 때

이럴 땐



주민들과 공동체 활동을 시작한 지 3년째가 되었다. 처음에는 3명으로 시작했지만 점점 참여하는 주민들도 늘어가고 나름 잘 운영되고 있다. 한편 새로 참여한 주민들과 괴리감도 느낀다. 그동안의 활동을 함께 되돌아보고 앞으로 나아갈 방향에 대해 논의가 필요한 때인 것 같다.

- 다양한 사람들이 함께 살아가는 아파트 공동체에서 변화를 만들어 내는 일은 쉽지 않습니다. 오랜 시간은 물론 구성원들의 지속적인 노력과 헌신이 요구됩니다. 설상가상 마주하는 예상치 못한 문제들을 해결하다 혹은 다양한 아파트 이해관계자들과 합의점을 도출하는 과정에서 끝내 목표했던 변화에 도달하지 못하고 포기해버리는 경우도 있습니다. 이처럼 선한 마음으로 시작한 마을 활동들은 크고 작은 이유로 실패할 수도 있습니다.
- 변화의 여정에서 만나는 문제들을 원만히 해결하고 우리가 바라는 목표까지 무사히 다다를 수 있는 방법은 없을까요? 불확실한 변화의 여정에서 나침반 역할을 해줄 '변화이론 모델'을 소개합니다.
- 변화이론(Theory of Change)은 주어진 환경에서 변화를 만들어가는 흐름을 도표화한 것입니다. 우리의 활동과 궁극적으로 의도하는 변화 사이에 나타나는 중간 결과물을 파악하고 그 결과들의 연결고리를 찾아가는 방법입니다. 쉽게 말해, 우리가 바라는 변화과정을 이야기로 만들어보는 것입니다.



Step 1
변화의 목표 설정하기

우리가 함께 추구하는 궁극적 목표를 설정합니다.

- 여러분이 바라는 이상적인 아파트 공동체의 모습을 상상해보세요. 다소 추상적이어도 좋습니다.
- 목표에 따라 변화에 걸리는 시간을 예측해봅니다. (짧게는 3~5년, 길게는 10~20년을 설정하는 것도 가능합니다.)

Step 2
변화의 결과물 연결하기

변화이론에서 가장 중요한 부분은 변화에 필요한 결과물을 정의하고 연결하는 과정입니다.

최종 목표를 이루기 위해 먼저 만들어야 할 결과물을 적어봅니다.

- 한 가지 목표 당 2~3개 정도의 결과물이 적당합니다.
- 장기 결과물과 단기 결과물을 나눠서 정리해봅니다.
- 모든 결과물은 측정 가능해야 합니다. 각 결과물마다 측정 지표와 방법을 간단히 적어봅니다. (ex : 참가자 수, 재방문자 수, 만족도 설문조사 등)

성립 조건/전제 조건 정리하기

- 인과 관계가 성립하기 위해 꼭 필요한 조건이 무엇인지 살펴봅니다.

Step 3
활동프로그램

- 의도한 변화를 이루기 위해 우리들이 현재 진행 중인 활동, 프로그램 또는 기획하고 있는 활동, 프로그램

Step 4
논리적 연결고리와 필수조건

- 변화이론의 구성요소들 간 연결 관계에 대해 구성원이 함께 살펴봅니다.
- 목표와 우리가 설정한 장기 결과물의 인과 관계가 합리적인지 논의합니다.
- 장기 결과물과 단기 결과물의 인과 관계가 합리적인지 논의합니다.
- 단기 결과물과 우리가 진행하고 있는/진행할 활동의 인과 관계가 합리적인지 논의합니다.
- 필요하다면, 연결 고리를 강화시켜 줄 필수 조건에 대해서 정리해봅니다.

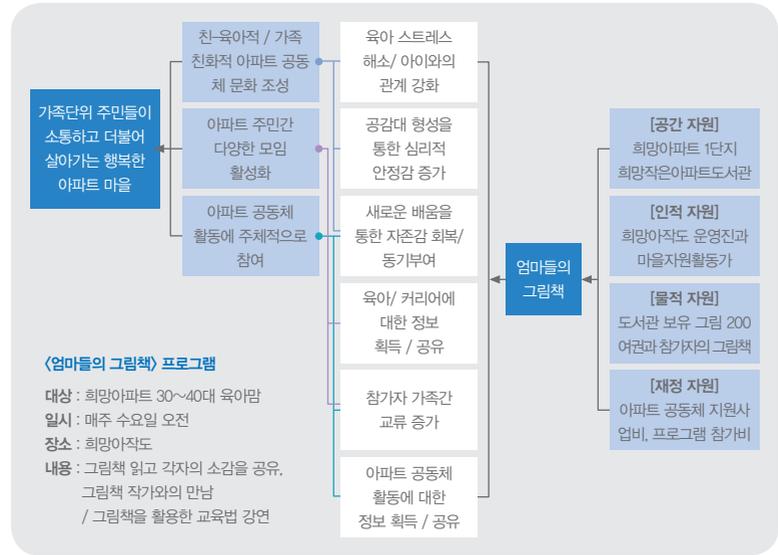
Step 5
변화의 자원

- 활동/프로그램에서 활용 가능한 자원을 나열합니다.
- 재정적, 인적, 공간적 자원 등 자유롭게 논의하며 적어보세요.
- 활용 가능한 자원을 바탕으로 우리가 만든 변화 이야기를 보완/개선할 방안에 대해서 논의해보세요.

사례로 배우는 변화이론

서울시 행복구에 위치한 희망아파트 1단지에는 약 500세대가 함께 살고 있고, 60% 이상의 세대는 어린 자녀들을 둔 30~40대 젊은 가족으로 구성된 단지이다. 3년 전, 아파트 가족들이 더불어 행복하게 살 수 있는 공동체를 만들기 위해 마을 주민 몇 명이 모여 희망아파트 작은도서관(희망아작도)을 시작했다. 아파트 젊은 육아 맘들을 위해 기획된 '엄마들의 그림책' 프로그램은 경력단절과 육아 두 가지 스트레스를 겪고 있는 젊은 엄마들에게 정신적 쉼을 제공하고 삶의 주체성을 회복하는데 도움을 주고자 도서관 개관과 함께 시작했다. 프로그램 참가자가 다양해지고 인원이 늘어나면서 초기에 프로그램을 시작했던 목표나 방향성이 흐

러지기 시작했고, 각자 원하는 바가 달라 함께 활동을 추진하는 것에도 어려움을 겪기 시작했다. 지금까지 3년간 진행된 '엄마들의 그림책' 프로그램을 평가하고, 앞으로 나아갈 방향에 공감하고 합의하기 위해 함께 워크숍(변화이론)을 진행하고자 한다.



변화이론의 활용

이럴 때 변화이론 모델이 유용합니다.

- 진행 중인 프로그램의 문제점을 파악할 때
- 구성원들의 협력과 신뢰를 강화해야할 때
- 재정 지원을 위해 투자자, 후원자를 설득할 때
- 새로운 프로그램을 개발할 때
- 프로그램 평가 방안을 논의할 때
- 공동의 목표 설정이 필요할 때
- 문제 해결 논의를 위해 이해관계자와 회의할 때
- 이해관계자의 범위를 확장시키고자 할 때
- 구체적인 실행 방안을 논의할 때

활용 팁

- 변화이론의 각 요소에 대해 구성원들과 함께 논의하고 합의를 통해, 변화이론을 완성합니다.
- 결과물에 대해서 논의할 때 측정가능한지에 대한 여부와 측정 지표에 대해서 함께 논의합니다.
- 변화이론이 완성되면 최대한 많은 사람들과 공유하고 적극적으로 피드백을 받아 개선합니다.

아파트의 다양한 이해관계자 인터뷰

이럴 땐



아파트 공동체 활동을 추진하다 보면, 공동체 활동에 관계가 있는 여러 사람들이 있습니다. 아파트 구조상, 공동체 활동을 추진하는 데 있어 이해관계자의 협조는 중요합니다. 각자 공동체 활동을 바라보는 관점이 어떤지 확인하는 작업이 필요합니다.

희망제작소는 공동체 활동을 추진하고 있는 주민활동가들이 직접 관리사무소, 경로당(노인회), 도서관 이용자 등 다양한 이해관계를 가진 대상을 인터뷰한 추진 과정을 공유하고자 합니다. 이를 통해, 아파트 공동체 활동의 다양한 관점과 의견을 수렴할 수 있었습니다.

Step 1

인터뷰 대상 현황 파악

아파트 공동체 활성화를 위한 다양한 사람들 탐색

우선 아파트 공동체 활성화 활동을 지원 혹은 협업 할 수 있는 아파트 내의 다양한 사람들을 탐색하는 작업이 필요합니다.

내부	외부
관리사무소	지역 단체 및 조직 (학교, 사회복지관 등)
공동체 활성화 단체	
입주민	
입주자·임차인대표회의	
자생단체(경로당, 부녀회 등)	

아파트의 다양한 사람들이 공동체 활동을 어떻게 생각하고 있는지 알아보기 위해 이해관계자 목록을 정리해볼 수 있습니다. 활동에 영향을 미치는 정도를 사전에 논의하고 인터뷰 대상을 정합니다.

이해관계자맵(Stakeholder map)

이해관계자맵은 중심이 되는 핵심인물과 그들 사이의 관계를 정리하는데 사용합니다. 사용자를 포함하여 주변인들의 이해관계 및 목적과 배경을 확인하여 이해관계자의 전체 구조를 파악할 수 있습니다. 이는 다른 이해관계에 얽혀있는 핵심인물들과 협업할 수 있는 방법을 찾거나 움직일 수 있도록 도움을 주며, 협업할 수 있는 새로운 인물을 발굴할 수도 있습니다.

출처 <사회적기업자를 위한 디자인접근법> 박재환, 전해진 저

Step 2

인터뷰 질문지 구성하기

인터뷰 사전 준비

- 인터뷰 질문지는 10문항 이상을 넘지 않도록 하는 것이 좋습니다. 약 1시간 ~ 1시간 30분 정도로 인터뷰 시간을 설정하는 것이 좋습니다.
- 인터뷰의 목적에 따라 인터뷰 질문을 구성하고, 어떤 정보가 필요한지 우선순위를 정합니다.

Step 3

인터뷰 진행

예시 인터뷰 진행 시나리오

자기소개 & 감사인사

안녕하세요, 저는 천왕아파트 작은도서관 연합회 소속 희망작은도서관 주민활동가 000입니다. 바쁘신 와중에 인터뷰에 응해주셔서 감사드립니다.

프로젝트 소개

이 인터뷰는 희망제작소-서울주택도시공사-한겨레신문이 함께 추진하는 행복한 아파트공동체만

들기 사업 중 '작지만 아름다운 아파트 작은도서관 희망학교' 교육 과정에 포함되어 있는 활동입니다.

인터뷰 목적 안내

8개의 아파트 작은도서관 중 희망단지의 다양한 이해관계자들의 이야기를 듣고자 이 자리를 마련했습니다. 희망단지의 작은도서관 운영안정화 및 활성화를 위해 희망단지 관리사무소, 경로당, 입주자대표회의, 이용자 등 아파트 작은도서관의 다양한 관계자의 의견을 청취하고 이를 바탕으로 희망단지 작은도서관의 발전방향 및 전략을 수립하고자 합니다. 인터뷰에서 이야기해주신 다양한 의견이 희망단지 아파트 작은도서관의 발전 방향을 찾고 수립하는 것에 큰 도움이 될 것으로 생각합니다.

인터뷰 진행

준비한 질문지에 맞춰 우선순위에 따라 질의응답, 정해진 시간에 맞춰 유동적으로 질의 순서 변경 가능

인터뷰 마무리

소중한 의견을 담아, 아파트 작은도서관의 발전방향 수립에 적극적으로 반영하고자 합니다. 다시 한번 감사합니다.

인터뷰 꿀팁

1. 부정적인 편견을 최소화하기 위해 다른 의견이 나오더라도 반론하지 않고 경청한다.
2. 단, 상대방의 감정에 대해 공감하는 것은 좋지만 감정적인 부분에 휩쓸려가지 않도록 주의한다.
3. 처음에는 가벼운 농담으로 긴장을 풀어주고 덕담으로 인터뷰 분위기를 끌어올려라.
4. 겸손한 자세로 자기소개를 먼저하고 인터뷰를 하는 이유와 목적을 분명히 밝혀라.
5. 철저한 사전 준비는 인터뷰하는 상대에 대한 최소한의 예의다.
6. 밝은 표정으로 상대와 눈을 맞추면서 확실하고 분명하게 구체적으로 질문하라.
7. 가벼운 질문을 먼저 던지고, 상대방이 주저하는 내용은 나중에 적절한 타이밍에 우회적으로 물어라.
8. 인터뷰하는 상대가 꺼려하는 내용은 일단 피하고 넘어가라.
9. 인터뷰하는 상대에 대한 선입견이나 편견을 버려라.
10. 인터뷰하는 상대의 눈높이에 맞추고 사소한 말과 행동에도 신경을 써라.
11. 사소한 말도 그냥 흘려듣지 말고 인터뷰하는 상대의 표정과 태도를 주의 깊게 관찰하라.
12. 녹음기에만 의존하지 말고 메모를 함께하라.
13. 단어 표기가 복잡한 이름이나 발음을 잘못 들었으면 몇 번이라도 물어 그 자리에서 확인하라.
14. 마지막으로 추가하고 싶은 내용이 없는지 물어보고 민감한 내용은 재차 확인하라.

출처 <인터뷰 잘 만드는 사람> 김명수 저

자원활동가 이야기

나에게 아파트 작은도서관이란

김순영(은평구 구파발10단지 책뜰에작은도서관 관장)

* 아파트 단지에 도서관이 생겼어요!

요즘 동네 이곳저곳에 아기자기한 도서관들이 많이 있습니다. 다소 먼 거리지만 공립 작은도서관에 갔던 어느 날 할아버지 한 분이 장갑 낀 손으로 열심히 책 정리하시는 모습이 인상적으로 보였습니다. 어질러놓은 책들이 웬지 부끄럽고 감사한 마음이 들었습니다.

그 무렵 우리 아파트 단지 문고 자리에 어여쁜 도서관이 생겼고, 책을 정리하던 할아버지가 생각났습니다. 집 가까이에 작은도서관이 생겨 너무 좋았습니다. 아이들이 어려 시간이 여의치 않아 잠깐 동안의 봉사를 생각했지만, 어느새 도서관의 매력에 푹 빠지게 되었습니다. 새로운 세상에 발을 내딛는 순간이었습니다. 나와 같은 생각을 가진 사람들이 하나둘씩 모여 어찌다 보니 10여 명이 넘는 작은도서관 자원활동가 모임이 생겼습니다.

* 좌충우돌 아파트 작은도서관 자원활동 이야기

자원활동을 시작하면서 이 좋은 곳을 많은 이웃들이 찾아왔으면 하는 바람이 생겼고, 회의를 거치며 다양한 대안을 이야기했습니다.

작은도서관을 홍보하기 위해 입주민들에게 필요한 좋은 강의나 문화 활동을 가까운 도서관에서 참여할 수 있도록 하는 환경을 만드는 것이었어요. 같은 단지 주민이다 보니 대부분 주부들이 자원활

동을 하게 되었고 서로의 입장에 공감하고 이해하며 의견을 맞춰갈 수 있었습니다. 서먹서먹한 사이였던 이웃들이 친한 친구이자 언니동생으로 새로운 관계가 만들어졌습니다. 사람 사이의 관계가 항상 좋을 수는 없어 작은 오해와 의견 충돌 때문에 마음고생을 하기도 했지만, 이제는 다 추억이 되었습니다.

나이 또래가 비슷한 아이들이 많은 단지이다 보니, 자원활동 시간을 나누는 일도 여의치 않았습다. 오후에는 아이를 데리러 가야 했기 때문에, 대부분의 자원활동가들이 오전 시간을 바꿨습니다. 하지만 서로 만나고 맞추어 나가며, 서로를 이해하는 마음들이 생겨나기 시작했고, 책뜰에 작은도서관을 조화롭게 운영할 수 있는 동력이 되었습니다. 도서관을 위한 지원과 몇몇 프로그램으로 오후 시간에 사람들이 모이기 시작했고, 재능기부를 통해 다양한 수업을 진행하게 되었습니다.

* 독박육아로부터의 해방, 엄마에서 새로운 ‘나’를 발견하는 시간

저에게 도서관은 육아에만 전념하던 잠복기에서 세상으로 나오는 발판이었고 대표가 되면서 새로운 자신을 발견하는 계기가 되었습니다. 우리 아이가 책과 자주 접하길 바라는 욕심으로 활동을 시작했지만 좋은 이웃들을 알게 되었고 다양한 교육과 경험은 나를 성장시키는 그 무엇이 되어 있었습니다. 아이들이 뛰어 놀기도 하고, 엄마가 속삭이듯 책을 읽어주기도 하고, 매일 한 권씩 책을 빌려가는 할머니까지 다양한 도서관의 풍경을 마주할 때마다 쪼개어낸 내 시간이 전혀 아깝지 않았습니다. 천천히 둘러보면 주변에 재주 있는 엄마들이 많이 있더군요. 손바느질, 클레이, 색종이, 우쿨렐레, 요리, 미술 등 재능기부로 프로그램을 운영할 수 있게 되었고 재능기부 경험을 통해 엄마들은 자신감을 회복했고, 또 새로운 재능을 발굴하기도 했습니다.

* 오늘도 도서관에 갑니다

사업비만 따내느라 이름만 내세운 공동체가 많은 요즘, 욕심 부리지 않고 가까운 곳에 좋은 공간을 운영해온 지 4년째를 맞이했습니다.

시행착오도 있고 갈등도 있었지만 진실은 언제나 통하게 되어있습니다. 공공도서관과는 또 다른 모양의 아파트 작은도서관. 화려하게 포장하기보다는 우리 아이가 친구들과 어울려 이용하는 기분 좋은 공간, 쉬고 싶은 곳으로 생각한다면 즐거운 일은 항상 일어난답니다.

행복한 아파트 공동체를
꿈꾼다면?

희망제작소는 이렇게 했습니다



「작아도 희망학교」 요약(2015)	62
「아파트 아지트를 찾다」 요약(2016)	72
쉬어가는 페이지 동대표로 살아간다는 것 최재희	78

작아도 희망학교

아파트 작은도서관 역량강화 및 운영활성화

서울주택도시공사와 희망제작소는 교육과 네트워크(사회적 자본) 강화를 통한 아파트 작은도서관 주민활동가의 역량강화지원사업으로 작지만 아름다운 아파트 작은도서관 희망학교(이하 작아도희망학교) 사업을 추진했습니다.

※ 2015년 행아공 사업(커뮤니티거점공간으로서 아파트 작은도서관 운영활성화 및 지속가능성 구축 전략사업)경험을 바탕으로 추진단계 및 각 단계별 고려사항 등을 매뉴얼로 정리하였습니다.

추진단계



단계	할 일
① 현장조사	<ol style="list-style-type: none"> 1. 기초자료수집 <ul style="list-style-type: none"> - 세대수, 입주 시기, 공급유형, 입주세대 특성 등 - 세대의 공동육구 예측 2. 인터뷰 대상자 모집 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 단지의 주민성향, 육구 등을 설명해줄 수 있는 인물 탐색 (주민대표조직, 관리사무소 등) 3. 지역자원조사 <ul style="list-style-type: none"> - 지역 내 활용 및 연계 가능한 지역자원 탐색 4. 인터뷰 질문지 구성 <ul style="list-style-type: none"> - 우선순위에 맞추어 참가자 육구, 현재 상황 등을 파악할 수 있도록 개방형(열린) 질문으로 구성 <p><input checked="" type="checkbox"/> 꼭 해야 할 일</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현장 분위기 파악 • 해당 대상지 주요 인물과 안면 트기 • 드러난 필요- 숨겨진 필요 파악하기
② 기획	<ol style="list-style-type: none"> 1. 교육 목표에 맞는 주제 우선순위 선정 2. 교육 대상 세분화 3. 교육 차시별 목표설정 4. 교육 대상에게 프로그램(안) 전달 및 의견 수렴 5. 섭외 강사 리스트 마련 6. 섭외 진행 7. 교육 장소, 시간, 일정 수립 <p>Q 기획의 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> • 참가자 육구에 기반한 프로그램 기획 • 참가자가 말하는 필요 - 기획자가 생각하는 필요를 구분하여 교육 주제 분류

단계	할 일
3 실행	<p>Q 실행의 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> • 찾아가는 교육 형식 • 참가자, 대상자의 다양성 존중 • 강의형이 아닌 참여형 교육 • 참가자 주도 교육 경험 제공 • 사례보다는 직접 현장방문 - 활동가와 관계 맺기 <p>☑ 꼭 해야 할 일</p> <ul style="list-style-type: none"> • 참가자에게 주체적인 실행 경험 제공 • 대상자 관찰 및 기록
4 공유회	<p>Q 활동공유회 형식</p> <ul style="list-style-type: none"> • 토크콘서트 : 아파트 공동체, 아파트 작은도서관 등을 주제로 정하고 같이 활동하는 사람들이 모여 현장에서 느낀 감정을 이야기하고 위로하며 공감하는 장 • 하소연대회 : 마을활동의 어려움, 고충 등을 함께 이야기 나누는 수다의 장 • 참가자 활동 결과물 전시 및 발표

Step 1 현장조사

공동체의 활동 무대가 되는 장소를 방문하는 일은 참 중요합니다. 현장을 둘러보는 일, 앞으로 만나게 될 사람들이 서 있는 공간에서부터 프로젝트가 시작됩니다.

현장조사 꼭 필요한가요?

- 물론입니다! 우리의 문제는 현장에 답이 있습니다.
- 최소한 어떤 분위기의 장소에서 어떤 사람들이 만나고 있는지 어떤 이야기를 하는지 일상을 살펴보고 관찰해야 합니다.
- 그 과정을 통해, 앞으로 프로젝트에 참여할 사람들의 생각, 욕구를 파악할 수 있습니다.

 <p>자료수집</p> <ul style="list-style-type: none"> • 입주세대구성 • 주택공급유형 • 아파트세대수 	 <p>현장인터뷰</p> <ul style="list-style-type: none"> • 인터뷰 대상 선정 • 인터뷰 분석 • 인터뷰 실행 	 <p>현장조사</p> <p>지역자원 (공간, 사람, 활동 등)</p>
---	---	---

현장조사 준비를 위한 기초 자료 수집은 어떻게 해야 하나요?

기초 자료를 통해, 단지 내 확보 가능한 활동 인력이 어느 정도 되는지를 가능해볼 수 있습니다.

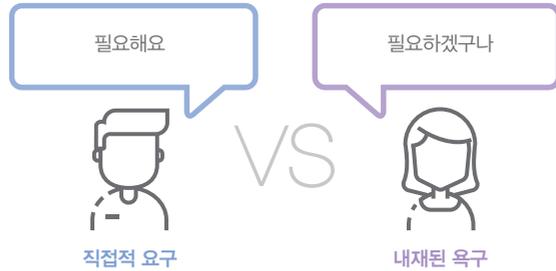
Check-list
<input type="checkbox"/> 세대수
<input type="checkbox"/> 입주 시기
<input type="checkbox"/> 주택공급유형
<input type="checkbox"/> 입주 세대 특성
<input type="checkbox"/> 주민 모임, 활동 여부

현장조사, 인터뷰 진행은 어떻게 하나요?

- 단지의 중요한 인물(동대표, 마을활동가 등)을 수소문 하여 인터뷰 일정을 잡습니다.
- 인터뷰에 앞서 인터뷰 목적을 명확하게 밝히고, 준비한 질문들을 인터뷰 대상자에 맞게끔 유연하게 배치하는 것이 필요합니다.

현장 인터뷰 분석은 어떻게 하나요?

- 현장의 목소리를 모아, 공통적인 욕구를 도출해야 합니다.
- 참가자가 직접적으로 요구하는 필요와 내재된 욕구를 분류하여 생각해보면 좋습니다.



- 인터뷰 내용은 빠짐없이 기록하는 것이 좋습니다. 요약할 경우, 문맥간 생략된 의미를 파악하기 어렵고, 내재된 욕구를 찾기 어렵기 때문입니다.

지역자원조사 일석이조 : 자원 찾고, 관계 연결

인터뷰를 할 때, 지역의 공동체 공간, 사람, 활동 특징 등을 함께 조사해 두면 좋습니다. 필요한 때에 지역 자원과 마을활동을 적절하게 연결할 수 있기 때문입니다.

또한 지역의 활동가, 전문가, 자치구 공무원 등을 만나 이야기를 들어보는 것도 좋습니다.

Step 2

교육프로그램 기획

맞춤형 교육프로그램, 어떻게 기획 하나요?

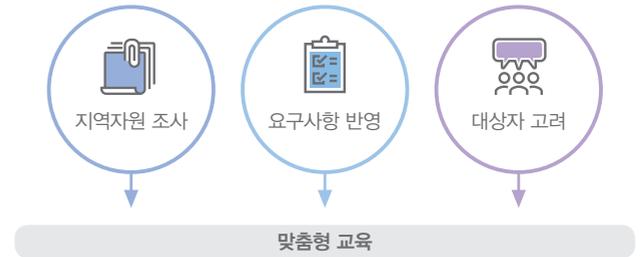
- 맞춤형 교육프로그램은 충분한 현장조사와 분석을 거친다면 수월하게 시작할 수 있습니다.
- 직접 드러난 욕구와 분석을 통해 드러난 욕구를 적절하게 배치해야 합니다.

강사 섭외, 어떻게 하나요?

- 인터넷 검색을 통해 교육 주제와 관련된 전문가를 찾아볼 수 있습니다. 또한 현장 조사에서 만났던 지역 전문가, 관련 주제 전문가에게 관련된 사람들을 추천받는 것도 방법입니다.
- 지역의 공동체 활동 지원 단체, 행정기관 등에 문의하는 것도 좋습니다.

Check-list

- 프로젝트의 목적
- 강의 내용
- 강의 수강 대상 특징



예시 강사 섭외 E-Mail 작성

- 인사, 소속기관/단체 및 자기소개
- 프로젝트 소개
- 강의 대상, 목적 소개
- 강의 요청 일시, 장소, 찾아오시는 길 안내
- 첨부파일 (강의의뢰서*)
- 강사의 연락처 및 E-mail 주소 유관기관을 중심으로 수신문
- 연락처로 해당 일자에 강연이 가능한지 일정 파악
- E-mail로 자세한 내용 전달
- 강의 D-day 하루 전, 다시 문자로 강연 장소 및 시간 안내

예시 강의 의뢰서

구분	강의 요청 내용
프로그램 취지	전체 프로젝트 취지 및 목적 안내
일시	강연 일시/요청 시간
장소	강연 장소
대상	강연 대상자
강의주제	요청 주제
세부의뢰내용	<ul style="list-style-type: none"> • 담당자가 원하는 교육 목표에 적합한 활동 • 참가자 특성 및 고려사항 전달
강의 자료와 형식	<ul style="list-style-type: none"> • 교육 진행시 필요한 PPT자료 첨부 요청 • 필요한 교구재, 기자재 설치 여부 요청
강의료	_____ 원
담당자	담당자 전화번호, 이메일

Step 3

**교육프로그램
실행**

교육프로그램 참가자 모집은요?

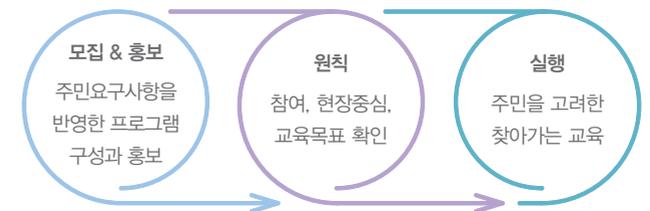
- 무엇보다 구미를 당길 만한 교육 프로그램이어야 합니다. '도움이 될 것 같으니 한번 들어볼까?'라는 마음이 들도록 참가자의 욕구를 반영한 교육프로그램이어야 합니다.
- '이런 대상자가 들으면 좋습니다.'라고 구체적인 교육대상자를 정해야 합니다.

교육 프로그램 실행 과정은요?

- 교육 참가자들이 시간을 최대한 절약하고 효율적으로 사용할 수 있는 장소를 선정하는 것이 우선입니다.
- 찾아가는 교육 방식이 좋습니다. 육아로 인해 활동반경이 제약적인 전업 주부들에게는 찾아가는 것이 좋습니다.

교육 실행의 몇 가지 원칙

- 현장조사를 통해 발견한 욕구와 기획자들이 원하는 목표를 결합한 적절한 원칙, 즉 전략을 수립해야 합니다.
- “모인 주민들이 시작하고자 하는 것을 잘 지원하기”를 교육의 주요 원칙으로 삼습니다. 공동체는 참가한 사람, 지역에 맞게 n개의 모양으로 만들어가는 것이 좋습니다.
- 참여형 방식으로 교육 참가자들이 직접 이야기할 수 있는 프로그램을 마련해야 합니다.
- 모범 사례는 강의로 보여주기 보다는 직접 현장에 방문할 기회를 제공하는 것이 좋습니다.



Step 4

네트워크 축제

지역을 넘어, 함께 모이고 즐기기

- 대부분의 공동체 활동은 물적, 인적 자원이 부족한 채 진행됩니다. 그래서 지역을 넘어 함께 활동할 수 있는 사람들을 모으고, 서로 이야기할 수 있는 네트워크(사회적 자본)를 만드는 일이 필요합니다.
- 2015년 행이공은 서로를 위로하고 복돋우기 위해 은평-천왕-마곡 지구 아파트 작은도서관 활동가와 가족이 함께하는 네트워크 축제를 열었습니다.

축제 기획에서 실행까지

- 아파트 작은도서관 토크콘서트는 아파트 작은도서관에서 자원활동을 하면서 느낀 감정을 이야기하며 위로하고 공감하는 장입니다. 공동체 활동 키워드 중심으로 사연을 구성하고, 선배 활동가와 전문가의 조언을 듣는 형식으로 진행할 수 있습니다.
- 아파트 작은도서관 과제프로젝트 공유회는 자원활동가들이 직접 현안 해결을 위해 실행한 프로젝트의 결과를 공유했습니다.
- 아파트 작은도서관 활동결과물 전시회는 실행 프로젝트 결과물, 참가자 사진, 팀별 스토리, 영상 등을 전시했습니다.
- 그 외에 하소연대회, 주제별 테이블 토크(문제 해결을 위한 주제별 토크) 등을 추진해볼 수 있습니다.

TIP 꿀팁

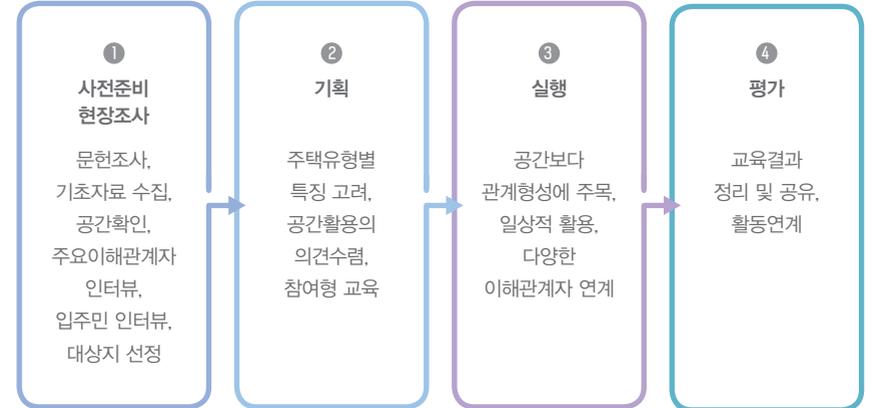
- 현장조사 인터뷰 꿀팁 하나, 인터뷰는 하루 2곳 정도가 적절하며, 3곳은 그날 컨디션이 매우 좋다 싶을 때만 시도해보시면 좋습니다.
- 꿀팁 둘, 교육 프로그램을 확정하기 전, 인터뷰 대상자이자 교육 참가자들에게 다시 한 번 의견을 구하는 작업을 진행하면 좋습니다. 인터뷰 대상자의 의견이 어떻게 교육 프로그램 내에 구현되었는지를 공유하고, 참가자의 의견을 존중하고 있음을 알려주는 것입니다.

아파트, 아지트를 찾다

유희공간 활용 커뮤니티 공간디자인

SDH공동주택단지 내 유희공간을 입주민의 필요와 연결하여 일상적으로 주민들이 만나고 관계를 만드는 커뮤니티 공간으로 전환하고자 주민들과 함께 생각을 모아왔습니다.

추진단계



단계	할 일
① 사전 준비 · 현장 조사	<p>1. 문헌검토 및 기초자료수집</p> <ul style="list-style-type: none"> - 세대수, 입주 시기, 공급유형, 주된 입주세대 등 - 유희공간 현황 파악(면적, 위치, 용도, 관리현황 등) <p>2. 조사계획 수립</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기초자료를 근거로 현장조사 대상지 결정 - 사전질문지 작성 및 발송 <p>3. 1차 현장조사(공간접근성, 이해관계자 탐색)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 관리소 인터뷰 및 유희공간 현장 확인(공간 구조, 시설 등) - 관리사무소, SH주거복지센터 등 현장조사 <p>4. 2차 주민인터뷰(입주민 욕구파악 및 탐색)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기초자료 및 현장조사를 근거로 2차 대상지 결정 - 동대표, 통장 등 단지 내 주민 인터뷰 <p>5. 최종 대상지 선정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민모임 활동성과 적극성, 지역자원, 공간미활용 이유와 기간, 접근성 등 공간 활용가능성을 다면적 평가 후 결정 <p><input checked="" type="checkbox"/> 꼭 해야 할 일</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관리소 및 주민대표가 공동체 활동에 적극적인지 확인 • 대상지의 기존 주민모임 현황 및 욕구, 이해관계자 파악 • 유희공간의 현재 관리상태 및 시설구비 여부, 공간 활용 의견 수렴 • 연계 가능한 지역 내 자원 탐색
② 기획	<p>1. 주택유형별 특징을 고려한 프로그램</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주요 입주세대의 공동필요 및 입주 조건 등에 따른 주제 설계 <p>2. 공간 활용을 위한 입주민의 상상 확장</p> <ul style="list-style-type: none"> - 운동시설 등 천편일률적인 의견에서 탈피하여 다양한 공간 활용 의견이 나올 수 있도록 사례를 제시하고 워크숍, 스티커 투표 등을 활용 <p>3. 일방적 강의 대신 스스로 고민하고 이야기하는 교육</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민 스스로 공간이 어떻게 활용되기 원하는지, 이를 위해 내가 할 수 있는 것은

	<p>무엇인지 이야기할 수 있도록 구성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 스티커 투표, 설문 등 쉬운 단계부터 프로젝트계획서를 작성하여 실행하는 것까지 참여단계를 다양화하여 주민주체로 성장하는 기회 제공 <p>Q 기획의 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주민들의 참여 욕구와 참여가능한 시간대, 의견, 역량, 수요 등을 파악 • 교육을 통해 지역 내 중간지원조직, 마을활동가 등을 연계하여 지속적인 네트워크 형성지원
③ 실행	<p>1. 공간보다 주민 간의 관계 형성이 먼저</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대규모 단지나 신규입주 단지의 경우, 주민 간의 관계 형성 없이 공간 활용부터 논의하면 오히려 갈등을 초래 - 교육을 통해 공간에 대한 입주민 간의 입장 차이를 확인하는 동시에 공감대를 찾아 사전에 갈등을 예방하는 노력이 우선 <p>2. 일상적으로 시작할 수 있는 공동체 모임 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주민들끼리 일상에서 가볍게 시작할 수 있는 실행 프로젝트를 지원하여 향후 활동 주체로 성장할 수 있도록 지원 <p>3. 지역활동가 및 이해관계자와 연결</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지역 활동 사례지를 직접 방문하거나 활동가를 초청하여 만남의 장을 마련 교육 이후에도 주민들이 지속적인 도움을 받을 수 있도록 연계
④ 평가	<ul style="list-style-type: none"> • 설문조사 • 워크숍 및 교육, 실행 프로젝트 등 결과물 정리 • 주민들의 참여경험 및 교육 후기를 나누는 공유회 개최 • 강연자, 참가자 등 주체별 인터뷰를 통한 교육 보완점 모색 • 교육 후, 지속적 모임이나 활동으로 연결될 수 있도록 고민 필요

Step 1

사전준비

현장을 방문하고 사람들을 만나기 전, 기초적인 자료를 통해 대상지의 특성을 파악하고 무엇을 조사할지 정리해볼 필요가 있습니다. 사전에 질문지를 만들어 목적, 얻고자 하는 정보의 우선순위 등을 정하는 것이 원활한 조사와 인터뷰의 첫걸음입니다.

현장으로 나가기 전, 준비해야 할 것은요?

Check-list

- 입주 시기
- 세대 구성
- 세대수
- 주택공급유형
- 주민주체 유무(입주자, 임차인 대표회의)
- 주민모임, 활동 유무
- 유희공간의 면적, 위치, 용도
- 주변 지역 자원(평생학습관, 동사무소, 자활센터 등)

기초자료를 근거로 조사 대상지를 결정하고 나면 관리사무소, 주민 주체에 연락을 드려 방문목적을 설명하고 일정을 협의합니다.

Step 2

현장조사

현장을 방문하면 아파트의 다양한 이해관계자를 처음 만나고 유희공간도 확인할 수 있습니다. 조사와 인터뷰를 진행하면서 주의해야 할 점과 짚어봐야 할 부분은 무엇일까요?

유희공간에서 확인해야할 부분은 무엇인가요?

Check-list

- 공간면적
- 공간위치
- 공간구조
- 공간 기자재
- 관리 및 운영 주체 여부
- 미활용 이유
- 공간 미활용 기간
- 유희공간에 대한 입주민, 관리주체 의견

아파트 주민과 관리주체들과 만날 때는 어떻게 해야 하나요?

- 먼저 아파트 내 주민들이 공동체 활동에 관심이 있는지, 현재 하고 있는 활동이나 모임이 있는지 알아봅니다. 향후 유희공간을 개방할 때 참여할 주민들이 얼마나 되는지 짐작해볼 수 있기 때문입니다.
- 신규입주단지라 아직 모임이 없다면 주민들 중 낮에 계시는 분들의 연령이 어떻게 되는지, 어떤 욕구가 있는지 파악하면 대략적으로 유추할 수 있습니다.
- 관리사무소와 동대표가 유희공간을 어떻게 생각하고 있는지도 중요합니다. 공간이 비어있는 것을 아쉬워하는지 별 관심이 없는지에 따라 주민대표조직의 적극성 등을 파악해볼 수 있기 때문입니다.

Step 3

프로그램 기획

참가자를 고려한 교육프로그램 기획은요?

- 현장조사에서 나타난 주민들의 성향과 필요, 욕구, 참여가능한 시간대 등을 분석하여 교육프로그램에 반영해야 합니다.
- 더불어 교육에 참가하지 않은 주민들의 의견을 모으는 과정도 필요합니다. 스티커 투표, 설문지 등의 도구를 활용하면 의외의 해결책이 나오거나 주민들이 활동을 전개하는데 참고할 수 있습니다.

- 주민 스스로 이야기하고 답을 찾을 수 있도록 워크숍 방식을 도입하는 것이 좋습니다. 주민들의 역량에 따라 전지, 레고, 그림, 카드, 워크시트 등 다양한 교구재를 활용하면 재미를 더할 수 있습니다.

기획 이후 실행까지 해야 할 일은요?

Check-list

- 강연자 섭외
- 교육 장소 섭외
- 테이블 배치 및 교육 기자재(노트북, 스크린 등) 확인
- 현수막, 홍보물 부착
- 교육 참가자 접수 마감 및 확정
- 교육 D-1 강연자 & 참가자 안내문자 발송

- 강연자는 교육목적에 따라 지역 활동가가 될 수도 있고 해당 분야 전문가일 수도 있습니다. 사전에 메일로 전체 교육 안을 보내드리고 강연 자료를 받아두는 것이 좋습니다.
- 교육장소는 참가자들이 쉽게 접근할 수 있는 곳으로 선정합니다. 또한 참가자들의 자리 배치를 어떻게 할지, 마이크, 프로젝터, 노트북 등 기자재는 있는지, 사용방법은 어떻게 되는지 미리 확인해둡니다.
- 교육과정에 대한 홍보물은 눈에 잘 띄는 아파트 게시판과 승강기 주변 등에 부착합니다.
- 교육 전날, 강연자와 참가자들에게 교육장소와 시간을 안내하는 문자나 메일을 보냅니다. 상황에 따라 신청하지 않은 주민도 교육 당일 오셔도 된다고 안내합니다.
- 출석부와 명찰을 준비하면 참가자 및 참석 현황 등을 파악하기 쉽고 다과나 음악 등은 어색한 분위기를 완화하는데 도움이 됩니다.
- 강연 자료는 미리 출력해놓고 교육에 필요한 문구나 물품들을 확인합니다.

Step 4

실행과 평가

유휴공간 활용 프로그램 실행에서 중요한 것은요?

- 주민들이 만나 공간에 대한 서로의 생각을 확인하고 관계를 만드는 것입니다. 유휴공간을 활용하기 위해서는 관리비를 투입하고 공간을 관리할 주민이 있어야 합니다.
- 유휴공간 운영에 필요한 일련의 과정들이 원활하게 진행되기 위해서는 교육을 통해 주민들이 그곳에서 무엇을 하고 싶은지, 시간이나 비용을 얼마나 부담할 수 있는지 서로의 입장을 확인하고 논의하는 시간을 갖는 것이 무엇보다 중요합니다.
- 유휴공간은 주민들의 성장에 따라 천천히 운영해도 되지만 주민들에 대한 이해 없이 무리하게 공간 운영에만 초점을 맞췄다면 오히려 갈등의 원인이 될 수 있습니다.

교육 참가자가 주민주체로 성장하려면요?

- 교육을 통해 주민들이 아파트에서 시도하고 싶은 일상적 활동을 지원함으로써 부담 없이 서로 만나 소통하고 경험을 쌓는 기회를 제공할 수 있습니다. 작은 성공을 통해 자신감을 가지면 조금 더 큰 사업이나 지속적인 모임으로 연결될 수 있습니다.
- 사전에 조사했던 지역 활동가와 기관, 교육을 통해 알게 된 강연자 등 다양한 네트워크를 활용하여 교육 이후에도 자문과 도움을 받으면서 활동을 확대할 수 있습니다.

교육평가와 후속사업으로의 연결은요?

- 교육이 마무리 될 때, 참가자 교육 평가를 통해 좋았던 점과 아쉬웠던 점을 파악할 수 있습니다.
- 실행과정에서 나온 사진과 워크숍 결과물, 강의내용, 방문 사례지와 전문가 목록 등을 정리해두면 이후 사업에도 활용할 수 있습니다.
- 시범 프로젝트가 끝난 후에는 주민들이 지속적으로 활동할 수 있는 모임에 대한 고민이 필요합니다. 아파트 공동체 활성화 사업, 이웃 만들기 사업 등 공동체 활동지원 사업, 아파트 잡수입 일부 지원 등을 통해 활동에 필요한 예산을 마련할 수 있습니다.

동대표 이야기

동대표로 살아간다는 것

최재희(구로구 연지타운2단지 동대표 감사)

* 동대표 출마를 결심하게 된 계기

저는 입주 3년차가 되는 1,018세대 임대·분양 혼합 아파트단지의 임차인 동대표입니다. 아파트 단지 앞의 초등학교 설립 추진운동을 계기로 동대표 출마를 결심하였습니다. 입주 당시 개교 예정이었던 초등학교 설립이 미뤄졌고 당장 아이들을 학교에 보내야 하는 학부모로서 초조하고 답답한 마음에 세대를 가가호호 방문하며 직접 서명을 받았습니다. 서명을 받으면서 초등학교 설립 외에도 아파트의 여러 가지 산적한 과제를 알게 되었고 직접 동대표가 되기로 결심했습니다.

* 동대표 활동의 희로애락

지난 3년간 평소 일상생활에서 경험하거나 고민하지 않았던 생소한 일들을 많이 겪었습니다. 관리 사무소 계약방식과 임금, 게스트 하우스 이용 기준, 환경미화와 경비근무자 적정 고용 인원, 일반/음식물/재활용 쓰레기 배출 요일과 시간, 주차비 징수 기준, 단지 내 차량 통행 원칙, 아파트 옥상의 통신 기지국 설치와 장기 불법 주차 차량의 벌금 부과 문제까지 온갖 일들이 있었습니다. 그리고 경비실에 찾아가 폭언과 폭행 위협을 가하는 주민을 상대하고 아파트 옆 공사로 소음과 진동 피해가 발생했을 때 동대표가 책임지고 해결하라고 고래고래 소리를 지르는 주민을 설득했습니다.

어느 날은 단지 내 차량 통행금지 때문에 택배기사분이 물건을 길바닥에 모두 던져놓았을 때도 해결은 동대표의 몫이었습니다.

하지만 뿌듯한 일도 많았습니다. 영화 시네마 천국의 한 장면을 연상시키는 한여름 밤의 아파트 광장 영화 상영, 달마다 열리는 녹색장터, 아파트를 도화지에 담아 그린 전시회, 소복하게 핀 국화꽃이 가을과 잘 어울렸던 가족 화분 만들기, 12월 청사초롱 불 밝혀라, 함께하는 동지 축제 등 오랜만에 이웃을 만나서 참 좋았습니다. 바로 옆집에 누가 사는지도 모르는 삭막한 아파트에서 이웃 간의 정이 싹트고 함께 사는 공동체가 만들어졌습니다. 희망을 보았습니다. 화색빛 콘크리트 숲도 정성 들여 가꾸면 사람과 사람이 만나면서 웃음꽃을 피울 수 있음을 깨닫게 되었습니다.

관리 규정의 동대표 수를 채우기가 쉽지 않은 아파트도 종종 볼 수 있습니다. 바쁜 와중에 시간을 내어 회의에 참석해야 하고 혹여 아파트에서 문제가 발생하면 고스란히 법적, 도의적 책임을 져야 합니다. 아무리 투명하게 운영하고 공개해도 청탁과 이권에 연루되어 있을 것이라는 곱지 않는 시선도 항상 있기 마련입니다. 그럼에도 저는 아파트 동대표로서 상당히 값지고 소중한 경험을 하였습니다.

* 동대표 활동을 통한 나의 변화

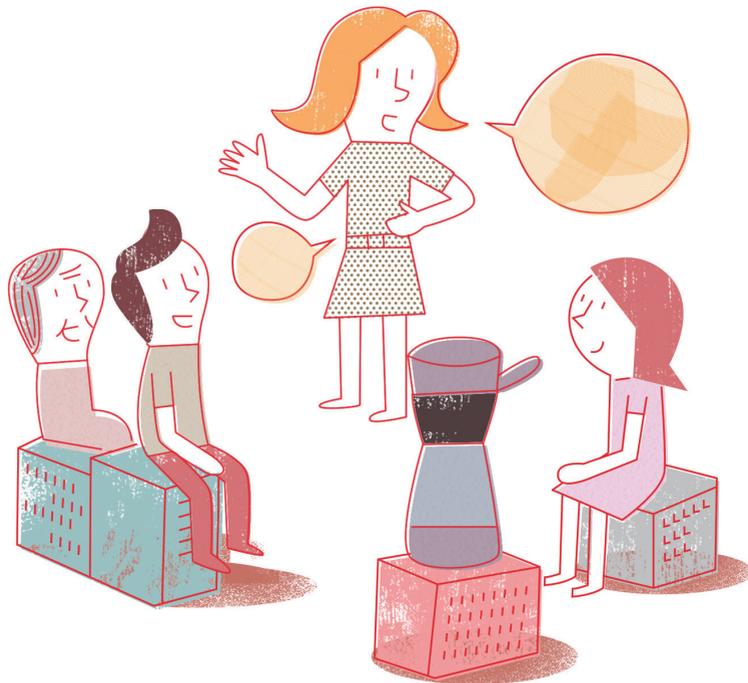
억 단위 액수의 관리비와 잡수익을 어디에 사용할 것인지 직접 결정하고 다양한 주민들의 의견을 조율하며 갈등을 해결하고자 의사결정의 원칙과 기준도 마련했습니다. 아파트 입주자대표회의는 주민 자치의 구체적인 형태이자 가능성입니다. 입주자대표회의를 통해 교과서에서 배웠던 민주주의를 직접 체험할 수 있었습니다. 평범한 주민이었던 제가 예산을 집행하고 공동 자치 규율을 제정하며 민주 시민으로서의 권리와 책임을 배웠습니다.

* 동대표가 동대표에게

동대표는 나와 우리 가족의 행복을 넘어 우리 아파트에 사는 이웃들 모두의 행복을 고민하는 사람입니다. 고민이 확장되면 그동안 보이지 않았던 것, 들리지 않았던 것, 생각하지 못했던 것 모두가 새롭게 나의 문제로 다가옵니다.

드라마 대사 중에 '서는 곳이 바뀌면 풍경이 바뀐다'는 말이 있었죠. 지난 3년의 시간은 동대표로서 새로운 시선과 안목을 가지게 되는 성장이자 발전이었습니다.

어떻게 시작하면
좋을까요?



FAQ

선배들에게 듣는 노하우

아파트 작은도서관을 시작하려고 할 때	82
아파트 동대표회의와 소통하고자 할 때	88
아파트 내의 싸움, 갈등을 풀어보고자 할 때	91
아파트 관리비 절감을 고민할 때	95
쉬어가는 페이지 공동체 활동으로 지친 이들에게 안수정	100

아파트 작은도서관을 시작하려고 할 때

김순영(은평구 구파발10단지 책뜰에작은도서관)

Q1

아파트에 작은도서관이 생겼어요. 입주민에게 도움이 되는 공간으로 만들어가고 싶은데, 어떻게 시작하면 좋을까요?

- 아파트 자생단체 등록은 10~15명 정도의 자원활동가들이 먼저 모여서 자생단체로 등록해야 해요.
- SH아파트 작은도서관 인큐베이팅 지원사업은 작은도서관 자원활동가들이 모여 자생단체로 승인 및 등록이 되면 지원사업을 신청할 수 있습니다. 아파트 작은도서관 인큐베이팅 지원사업은 초기 개소과정에 필요한 지원(문화강좌비, 개관비, 최초 기자재 구입, 인큐베이팅 지원 인력 파견 등)을 받을 수 있어서 초기도서관 체계를 잡아가는 데 도움이 됩니다.

Q2

책뜰에 작은도서관의 개소 과정이 궁금해요

- 저희 도서관의 경우는 작은도서관 인큐베이팅 지원사업으로 인큐베이팅 관장님이 오시고, 도서관 문이 열린 것을 보고 자원활동가가 하나둘씩 모였는데요.
- 지금은 자원활동가 그룹이 먼저 있어야 인큐베이팅 지원이 가능해지는 것으로 지원 사업 조건이 변경 ^① 되었다고 들었어요. 오히려 초기부터 확실한 목적과 방향성을 만들 수 있는 계기가 되겠다는 생각이 들기도 해요.
- 기본적으로 인큐베이팅 지원사업을 받으면 도서관이 정식 운영되고 이것을 밑거름 삼아 자원활동가들이 참여하는 계기가 되는 것 같아요.

처음에는 사업에 욕심내기보다 부담스럽지 않게 시작하는 것이 좋습니다.

- 사실 저희는 동대표와 관리소장님께서 적극적으로 도와주셨어요. 그렇게 협업과 지원이 되면 운영 및 관리가 훨씬 수월해져요.
- 인큐베이팅 지원사업을 계기로 알음알음 모인 10명의 자원활동가들이 시간을 나누어 도서관을 지키기 시작했어요. 그 모든 과정에서 인큐베이팅 관장님이 도서관의 문화, 체계를 잡는데 많은 도움을 주셨어요.

Q3

도서관을 비영리법인으로 등록한 이유는 무엇인가요?

- 책뜰에도서관은 인큐베이팅 지원이 종료되는 시점에서 동대표회의의 승인과 상관없이 독자적인 예산 운용이 가능한 비영리법인으로 등록했는데요. 저희가 등록할 당시만 해도 아파트 작은도서관이 비영리법인으로 등록하는 것이 특이한 사례였다고 하더라고요. ^②

담당자에게 묻는다!

① 자생단체 등록 후 인큐베이팅 지원사업이 가능한데요. 그 이유는 무엇인가요?

A SH아파트 작은도서관 인큐베이팅 지원사업의 목적은 입주민들의 자율운영 기반 조성, 궁극적으로는 아파트 공동체 활성화입니다. 또한 입주민들의 공사의 지원이 종료된 후에도 작은도서관을 자율적으로 운영하기 위해 자원활동가의 역할이 매우 큼니다. 그러므로 자생단체 존재 여부가 인큐베이팅 지원사업의 목적 달성에 중요한 역할을 한다고 생각합니다. 그래서 지원 이전에 자생단체 구성으로 지원 사업 조건을 변경하게 되었습니다. 하지만, 자생단체의 기준이 엄격하지 않기 때문에 요건 추가로 인한 불이익은 더 적고, 향후 아파트 작은도서관 기반을 다지는 것에는 좀 더 목적에 맞게끔 활동할 수 있다는 장점이 있을 것입니다.

② 아파트 작은도서관 중 비영리법인 등록 사례가 있나요?

A 2016년 서울주택도시공사가 운영 지원한 5개의 도서관의 경우, 1곳은 도서관이 비영리 법인에 등록하였고, 1개 도서관은 추진 중에 있으며, 나머지 3개 도서관은 등록하지 않았습니다.
A 비영리법인 등록은 필수적인 것은 아니며, 작은도서관 및 아파트 단지 상황에 맞게 진행하면 됩니다.

- 비영리법인은 독립적 수익 구조가 가능하다는 장점이 있는 반면, 등록을 위해서는 규정이나 서류 같은 법적인 부분을 알아야 해요. 또한 비영리법인은 독립단체니까 지원해줄 수 없다고 하는 동대표도 있어요. 개소 이전부터 작은도서관은 자생단체이기 때문에^③ 지원해 줄 것을 협의한 다음, 비영리법인 등록을 논의해보거나 추진하는 것이 좋아요.

Q4

작은도서관 활동의 시행착오 몇 가지

- 처음에는 도서관 유지만으로도 충분하며 시행착오를 많이 겪을 수밖에 없다는 점을 알고 시작해야 해요.
- 작은도서관은 개관하고 1년 후 시·구청 도서관 평가 등을 통해 지원금을 받을 수도 있고, 순회 사서나 프로그램 지원 등이 가능하기 때문에, 개관 시 구립도서관이나 구청에 도서관의 위치나 개소를 알리는 것이 필요해요.

담당자에게 묻는다!

③ Q 공동체 활성화 단체 vs 자생단체

A 자생단체는 입주민간 자발적으로 구성된 단체를 말하므로 별도의 등록이나 승인을 요하지 않습니다. 서울주택도시공사의 임대주택표준관리규약에 따르면, 자생단체에 작은도서관 운영위원회가 포함됩니다.

A 관리주체 및 단지 내 입주자 등으로 구성된 공동체 활성화 단체의 경우, 임차인대표회의의 의결을 통해 구성될 수 있습니다. 아울러, 사전에 임차인대표회의 의결 또는 관리주체의 협의를 거치지 않고 임차인에게 부담을 주는 행위나 기업체 등으로부터 금전의 기부를 받을 수 없습니다.

※ "자생단체"라 함은 「공공주택특별법」 제50조 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에서 정한 임차인대표회의, 이외의 단체로서 해당 공동주택의 임차인 등으로 구성된 부녀회, 봉사회, 경로회(노인회), 작은도서관 운영위원회 등을 말합니다.

※ 관리주체 및 단지 내 임차인 등은(필요시 전문가, 시민단체 등을 포함한다) 10인 이상으로 구성된 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있다. 「임대주택표준관리규약」 제34조 제1항

동대표-관리사무소와 관계 형성

개관 전부터 동대표, 관리사무소와 운영 지원금이나 행정 업무에 관련된 내용을 문서화해두어야 협조를 구하거나 동대표가 바뀌었을 때도 안정적으로 유지될 수 있어요.

자원활동가 부족으로 고민하고 있을 때

언젠가 자원활동가 부족으로 작은도서관을 열 수 없다고 공지하면서 2~3주 일찍 문을 닫았더니 저절로 사람들이 모였어요. 우리끼리 무리하는 것보다 솔직하게 말하고, 아파트 단지 내에 도움을 요청하면 해결책이 보이는 것 같아요.

동대표회의에 지원을 요청할 때

동대표회의로부터 지원금을 요청할 때에는 노인정을 예로 들어 자원을 요구하는 것도 방법이에요. 노인정은 어르신들만 이용하지만 관리비 일부를 지원받고 있잖아요. 동대표 회의나 관리사무소와 합의는 말로만 진행하면 사람이 바뀌었을 때 서로 신뢰하기가 어려우므로 합의내용을 문서화해두는 것이 좋습니다.

외부 지원사업을 할 때

너무 욕심내서 공동체 지원사업을 하다보면 오히려 갈등이 심해져서 지속하기 어려워요. 우선 공간을 활용할 수 있는 정도만 활동해도 만족한다는 마음을 가져야 해요.

작은도서관 지원프로그램을 운영하고 싶을 때

프로그램을 운영하고 싶으면 동사무소나 평생학습관 등에 지원을 요청하거나 자치구의 커뮤니티 플래너 등 중간 역할을 담당하시는 분들에게 문의해보면 좋습니다.

자원활동가 정기회의를 운영할 때

회의할 때는 회의록을 작성하고 사진을 촬영하여 기록을 남기는 것이 중요하며 자원활동가들도 대표, 총무, 도서부 등 각자 담당 업무가 있어야 대표에게 과중한 업무가 쏠리는 것을 방지할 수 있어요.

운영비 확보

모임, 저녁식사 등 주민들이 도서관 장소대관을 관리사무소에 신청하면 소액의 대관료를 받아 자체적인 운영비 충당을 할 수 있습니다.

대관비는 관리실에서 접수입으로 받은 다음, 추후 도서관 지원금으로 활용할 수 있습니다.^④

Q5

인큐베이팅 관장님의 역할

책뜰에도서관은 인큐베이팅 관장님이 도서관이 들어왔을 때 분류하는 것부터 책 관리, 관련 안내, 프로그램 기획 및 실행, 참가자 및 자원활동가 모집공고, 환경개선, 소방교육 등 작은도서관 운영에 필요한 모든 것을 해주셨어요.

🏠 담당자에게 묻는다!**④ Q 공공공간 대여를 통한 공간유지운영 명목의 장소 대관비 받을 수 있나요?**

A 문의하신 공간대여비는 부대·복리시설 등을 활용한 수입금을 말하는 것으로 보이며, 이는 아파트 접수입으로 적립되고 있습니다. 다만 자세한 관련사항(사업자선정, 사용금액, 회계처리, 공개 등)은 관리규약으로 정하여 시행하여야 하므로 『임대주택표준관리규약』 제54조~제58조를 참고하시기 바랍니다.

※ 관리비와 사용자 외의 단지 내 부대·복리시설 등을 활용한 수입금은 접수입으로 적립해야 한다.
『임대주택표준관리규약』 제54조 제1항

Q6

작은도서관 대출·반납 프로그램

- 대출, 반납 프로그램으로는 1년에 10만 원 정도(프로그램 갱신)로 이용할 수 있는 '책꽃이' 프로그램이 비용은 들지만 조작이 간편해요.
- 무료로 쓰고 싶다면 '코라시스'라는 중앙도서관에서 배포하는 프로그램도 있어요.

**KEY-POINT 「아파트 작은도서관 편」**

- 10명 이상이면 주민자생단체(공동주택관리규약)로 등록 가능해요!
- SH아파트의 경우, 관리소장님이 먼저 열심히 적극적으로 지원 사업을 찾고 연결해주면 금상첨화
- 아파트 작은도서관을 비영리법인으로 등록할 경우, 독립적인 단체로 활동할 수 있는 근거가 되지만, 아파트 접수입 지원에 한계가 될 수 있으니, 사전에 관리사무소 입주자대표회의와 적극적으로 논의하고 협조를 구하는 것이 좋아요!
- 관할 구청에 작은도서관 등록하기(관할 시·구에 신청을 위해 도서관 등록증&고유 번호증 필요해요)
- 무리하지 않고, 도서관이 문을 닫지 않도록 하는 것에 초점!
- 대출·반납 시스템은 책꽃이, 코라시스, 책동이 등을 도서관 상황에 맞게 선택하여 사용하기!
- 자원활동가 위주 정기적인 회의 시스템 정착하기!
- 인큐베이팅 지원사업 종료 전에 업무 인수인계 철저!

아파트 동대표회의와 소통하고자 할 때

최재희(구로구 연지타운2단지 동대표회의 감사)

Q1

공동체 활동을 시작할 때 동대표의 승인을 얻기 위해서는 어떤 준비가 필요할까요?

- 누가 어떤 이유로 동대표회장을 만나는지, 그리고 회장의 성향이 어떤지에 따라 절차나 준비사항이 달라지는 것 같아요. 그리고 임대주택에서는 임차인대표의 결정 권한에 법적 힘이 없다는 차이도 감안해야겠죠.^①
- 제 경우, 아파트 작은도서관 관장과 임차인 동대표 활동을 병행하며 느낀 점을 중심으로 말씀을 드릴게요. 사실 동대표회의가 보기에 아파트 작은도서관에 대한 오해는 크게 2가지 정도인 것 같아요. 첫째, 이용자가 영유아로만 한정되어 있는 것이 아닌가? 둘째, 특정 입주민만 사용하는 것 아닌가?

담당자에게 묻는다!

① Q 임대주택 임차인대표회의의 역할 및 권한은 어디까지인가요?

A 임대주택의 임차인대표회의는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 20세대 이상 아파트는 임차인대표회의를 구성할 수 있으며, 아래 사항에 대하여 협의할 수 있다고 명시되어 있습니다.

1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 임대주택의 공용부분·부대복리시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 그 밖에 임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로 대통령령이 정하는 사항

A 단지 특성에 따라 임차인대표회의는 법령에서 정한 부분 외 사항도 협의하는 경우가 있습니다.

Q2

이미 공동체 활성화 단체-입주자대표회의 간의 갈등이 있는 곳은 어떻게 해결하거나 중재해볼 수 있을까요?

- 상시적인 운영구조를 구축하는 노력이 있습니다. 아파트 작은도서관 운영위원회에 동대표를 포함시키는 방안, 혹은 공동체 활성화 이사 등을 구성하는 방안 등 갈등을 최소화할 수 있는 중재자의 역할이 필요합니다.
- 여차피 동대표의 도움이나 지원 없이 공동체 활동을 전개하는 것이 쉽지 않기 때문에(동대표가 최종 의사결정권자이며 입주민 대표), 운영진이 동대표회의로 들어가거나 동대표회의가 공동체 활동을 함께 할 수 있는 여지를 만들기 위한 노력을 해야 합니다. 갈등을 겪고 있

을 때 객관적인 중재자 역할을 할 수 있는 분들이 있어야 완충작용을 할 수 있어요.

- 공동체 활동을 하는 사람 입장에서는 좋은 활동이지만 상대는 인식하지 못할 수도 있기 때문에 전체 입주민에게 다가가려고 노력하고 성과를 만들어서 지속적으로 활동의 정당성이나 필요성을 알리는 것이 필요합니다.
- 제가 아파트 작은도서관 활동에 참여해보니 대부분 자원활동가들이 전업 주부들이예요. 그러다 보니 제안서나 회계 정산 등 문서화해서 동대표회의를 설득할 자료를 만들어내는 것 자체를 두려워하는 경향이 있어요. 그러니 동대표들은 사업목적이나 내용을 이해하기 어렵고 서로 이해하지 못하는 평행선을 달리게 되죠.
- 공동체 활동 참여자는 도서관이나 마을활동을 좋아하는 것은 기본이고 아파트 전체와 함께 하려는 노력이 필요해요. 우리만의 공간이나 활동으로 한정 짓고 진입장벽을 높인다면 오히려 입주민이든 동대표회장이든 설득하기 어려울 거예요. 지속적으로 소통하고 배려하는 일상적인 노력들이 계속되어야 해요.



KEY-POINT 『동대표 편』

- 아파트에서 공동체 활동을 시작하려고 할 때, 동대표회장이 어떤 성향의 사람이나에 따라 승인 절차 및 준비사항이 달라져요!
- 공동체 활동이 필요한 이유를 설득할 수 있도록 자료를 문서화하여 구체적으로 보여주는 것이 중요해요! 입주민의 욕구를 반영한 활동, 공간이라는 점을 보여주어야 설득이 되겠지요!
- 공동체 활동 초기 단계에서 동대표회의와 관계를 잘 만들어놓고, 안정적인 재정 확보나 지원에 대한 부분은 문서화해두는 것이 좋아요! 그래야 동대표회장이 바뀌어도 설득할 수 있는 근거가 되니까요!

아파트 내의 싸움, 갈등을 풀어보고자 할 때

이춘희(은평구 커뮤니티 플래너)

Q1

충간소음, 흡연 등 아파트 내의 주요 갈등을 해결하기 위해 어떻게 접근하면 좋을까요?

주민들 사이에 갈등이 발생하고 대치 상태가 되면 각자 내 주장만 내세울 뿐, 상대방의 이야기를 들어줄 마음의 여유가 전혀 없어요. 특히, 우리 사회가 이런 갈등을 풀어나가는 방법이 미숙하기 때문에 한번 생긴 갈등은 해결되지 않고 심화되는 경우가 많지요. 그래서 갈등을 사전에 예방하는 활동이 필요해요.

Q2

아파트 내의 갈등을 사전에 예방하는 활동은 무엇인가요?*

충간소음의 경우, 충간소음 관리위원회 구성 및 지원, 분쟁조정 절차(서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제69조, 제70조, 제71조)등을 통해 사전 예방 활동을 추진할 수 있는데, 사실상 형식상 위원회가 구성되어 있는 경우가 많아요.



담당자에게 묻는다!

- ① Q 서울주택도시공사가 시행하고 있는 갈등조정 관련 교육/사업
- A 2017년 한국비폭력대화센터 등과 협력하여 입주민 갈등관리 교육 및 시범 중재 사업을 추진 중에 있습니다.

Q3

구체적인 예방활동 사례가 있나요?

- 2012년~2013년 서울시와 YMCA 이웃분쟁조정센터는 은평뉴타운 제각말아파트를 대상으로 '갈등을 예방하는 평화로운 아파트 만들기'를 위해 주민자율조정위원회를 구성하고자 지원한 적이 있어요.
- 주민자율조정위원회는 입주민들 스스로 소음, 흡연 문제 등으로 인해 발생하는 아파트 단지 내 갈등을 해결해보자는 취지로 진행되었는데요. 입주민을 중심으로 갈등 조정 교육, 참여형 워크숍 등을 통해 활동을 추진했어요. 또한 주민자율협약을 만들어보기도 하고, 캠페인 홍보물 등을 만들기도 했어요. 그리고 주민욕구조사를 통해 주민들이 원하는 커뮤니티 프로그램을 진행했는데 그 과정에서 주민간의 관계가 훨씬 돈독해졌고, 각종 민원을 사전에 예방하는 부수적인 효과도 있었어요.

Q4

주민자율조정위원회 활동은 어떻게 추진할 수 있나요?

주민자율조정위원회는 아파트 내 공동체 활성화 단계로 보시면 되고 입주자대표회의 승인에 따라 활동할 수 있습니다. 대부분 갈등조정 민원도 관리소로 몰려서 업무가 과중해지는데, 이 위원회는 우리 스스로 우리 아파트 내의 소통 문화를 확산하자는 취지로 구성된 것이기 때문에, 주민들이 아파트 문화를 주도적으로 만들어가는 역할을 하게 되죠. 하지만 주민자율조정위원회가 일이 생겼을 때 중재하는 업무에만 초점이 있어, 상시적인 활동의 장을 마련하는 것이 필요해요. 이를 위해서는 안정적인 예산 지원이 필요하죠. 최소한의 지원도 없다면 제도 목적이 아무리 좋아도 잘 지속되기가 어렵죠.

Q5

더 많은 주민참여를 위한 행정의 지원은 어떤 것이 있을까요?

사실 행정에서는 아파트에 어떤 프로그램을 넣어도 주민들이 쉽게 모일 것이라고 생각하는 경우가 많은데, 사실 관심이 없으면 굳이 올 필요성을 못 느끼는 것이 사람이죠. 그래서 사전에 입주민 대상의 욕구조사가

필요해요. 그리고 주민들도 재료비 자부담, 재능기부 등 일정 부분 공동체에 기여하도록 하는 합의된 원칙을 세우는 것이 훨씬 적극적으로 참여하는 통로를 만드는 계기가 돼요. 행정에서 지원비를 준다는 이유로 이런저런 요구와 책임감을 강요하게 되면, 사람들이 오히려 참여하지 않게 되요. 아파트 내에서 공동체 활동의 마중물 역할을 하는 사람들은 극히 한정되어 있는데, 이런 사람들의 활동 자체를 존중하고 너무 많은 역할을 강요하면 안 돼요.

Q6

갈등의 당사자들에게 조언해주고 싶은 말이 있다면?

이미 감정이 격해지면 당사자끼리는 협의가 어려워요. 그래서 객관적인 중재자가 있어야 해요. 사실 상담하다보면 갈등의 원인은 층간소음 문제 자체보다는 내 말을 안 들어줘서 화가 난 경우가 대부분이에요. 중재자가 그 사람의 이야기에 공감해주는 것만으로도 감정이 많이 가라앉아요. 거기서부터 이야기를 시작해보야죠. 문제의 해답은 당사자에게 있으니, 그 이야기를 충분히 할 수 있도록 환경을 만드는 것이 첫 걸음이에요.

Q7

입주시기가 오래된 임대아파트에서 공동체를 시작하려면?*

- 사람들을 모으려면 장소나 프로그램이 있어야 계기가 생기는데, 오래된 임대아파트의 경우는 모임 장소가 없고 열악하더라고요. 구산동 임대-분양혼합단지를 방문한 적이 있는데, 주거 환경도 나쁘고, 질병

담당자에게 묻는다!

② Q 입주시기가 오래된 임대아파트에서 공동체를 시작하려면?

- A 영구임대아파트의 경우는 사회복지관 위주의 공동체 활동을 지원하고 있습니다.
- A 공공임대주택의 경우는 유형에 따라 다른데, 신규맞춤형 공공임대주택(공동체주택) 대상으로는 공동체 코디네이터를 서울주택도시공사가 매년 위촉하여 운영하는 방식으로 공동체 활동을 직접 지원하고 있습니다.

이 있으신 분들도 많아서 누구와 관계를 만드는 것 자체를 귀찮아하시더라도, 무엇보다 모임 공간이 없으니, 양지바른 벤치에 옹기종기 모여계시더라도.

- 그래서 입주민들이 만날 수 있는 계기를 만들어줘야해요. 아파트라고 해서 잠만 자는 공간이 아니라 주민들이 소통할 수 있는 공간이 있어 주민간의 관계가 만들어져야 현재의 문제들이 예방될 수 있다고 봐요.



KEY-POINT 『갈등예방 편』

- 갈등의 대치상황에서는 서로 대화의 물꼬 트기가 어려워요!
갈등 당사자들의 주장이 서로 팽팽하기 때문에, 대화를 이끌어갈 제3의 중재자가 필요해요!
- 사실 문제를 어떻게 풀지는 당사자들이 가장 잘 알고 있어요!
제3자는 그들의 이야기를 풀어가고 충분히 듣는 것이 중요해요!
- 주민소통화합위원회, 주민자율조정위원회 등 아파트 내 다양한 자치위원회 활동은 주민 주도적으로 단지 내 문제를 해결하는 경험을 얻을 수 있기 때문에 서로 연대했을 때 '할 수 있다'는 우리의 힘을 스스로 찾고 발전시켜가는 과정이 될 수 있어요.
- 공동주택 공동체 활성화 사업 역시 갈등을 예방하는 활동이에요. 주민들의 욕구를 반영해, 주민들이 서로 모임 수 있는 거리를 만들어가는 것이예요.

아파트 관리비 절감을 고민할 때

심재철(前 석관동 두산아파트 입주자대표회장)

Q1

아파트 관리비, 어떻게 살펴보면 되나요?*

- 의외로 관리비 내역을 자세히 보는 입주민이 없어요. 고지서가 나오면 총액만 살펴보는 경우가 많은데, 실제로는 관리비 부과내역서 항목별로 확인을 해야 해요. 다들 아시겠지만, 관리비는 본인들이 쓴 만큼 나오는 세대 관리비 항목, 공동 사용 관리비 항목으로 구성되는데요.
- 아파트 규모에 따라 청소, 경비, 관리비는 금액의 차이가 있을 수는 있죠. 하지만 일반관리비 내역에서 아파트 규모 당 관리 인원이 얼마나 되는지, 적정선이 얼마인지, 그 규모가 적절한지 점검해 볼 필요는 있죠.
- 관리비 내역 중 세대가 사용한 만큼 나오는 비용과 아파트 관리에 들어가는 인건비, 그리고 소모성 비용 등을 분리해서 이해하는 것이 필요합니다. 당장 관리비가 오르면 관리사무소로 달려가 민원을 제기하



담당자에게 묻는다!

1 Q SH임대주택 관리비부과내역서 어떻게 살펴볼까요?

- A 관리비부과내역서는 아파트를 관리하고 유지하는데 발생하는 비용(관리비)에 대하여 상세 내역을 기록하는 것입니다.
- A 서울주택도시공사는 잡수입의 70%를 관리비로 보전하여, 입주민의 관리비 부담을 경감하도록 노력하고 있으며, 관리비부과내역서 중 잡수입 지출항목에서 관리비 보전금이 있을 경우, 관리비 절감(보전)이 된 것으로 판단하시면 됩니다.
- A 잡수입의 관리비 절감(보전) 외의 관리비 절감 사항은 관리비부과내역서에서 세부적으로 표기되지 않으므로 관리사무소에 방문하시어 확인하시기 바랍니다.

는 경우가 많은데, 사실 관리비 내역서를 읽고 이해하는 입주민의 노력도 필요한 것이지요.

Q2

석관동 두산아파트의 관리비 절감 활동이 모범 사례로 회자되고 있는데, 인건비가 증가했음에도 불구하고 2012년 관리비 총액과 2016년 관리비 총액이 비슷하네요. 그 비결은 무엇인가요?

- 인건비, 장기수선충당금 등 꼭 인상해야 하는 부분들이 약 3500만 원 가량 인상되었지만, 세대별 전기별, 공동전기료가 감소해서 전체 총액이 비슷합니다.
- 세대별 전기 절감은 3+1 절전운동을 통해 아파트에서 입주민들과 함께 실천했습니다. 3+1의 3은 ① 냉장고 설정 온도 올리기 ② TV 절전 모드로 변경하기 ③ 에어컨 온도 조절 및 절전모드로 사용하기 등을 의미하고 +1은 ④ 외출, 취침 시에 셋톱박스과 공유기 등의 전원 차단 을 뜻합니다.

Q3

공동전기로 절감의 특별한 노하우는 무엇인가요?

- 보통 주민들이 세대별 전기료는 내가 절약하면 적게 나오겠지 인식하는데, 공동전기로 감축은 어려울 것이라 생각해요. 하지만 석관동 두산아파트는 공동전기로 감축을 위한 고민을 시작했어요.
- 공동전기로 감축을 위해서는 가로등을 램프에서 LED로 교체하고 지하주차장 램프 1,450개를 LED 등으로 교체했어요(대부분 형광등의 설치비용이 LED등 보다 10개가량 저렴하기 때문에 설치 룰이 높으나, 형광등은 LED등에 비해 수명이 짧고, 전기료도 더 많이 발생함). 또한 사람이 없을 때는 5kWh만 사용하다가 사람이 오면 켜지는 디밍(dimming) 방식을 통해 1년 110만kWh를 감축했고 개별 전기 3+1실천 운동으로 100만kWh를 감축하여 총 210만kWh를 줄일 수 있었어요.
- 2016년 기준 kWh당 요금은 260원이었는데 연간 5억 2천만 원을 절감한 것으로 세대별로는 연간 26만 원, 매달 12,000원 정도의 전기세를

를 줄일 수 있었어요.

- LED 교체는 2012년에 공사하여 올해 5년이 되었는데, AS보증기간이 끝나는 시점이 됩니다. 지하주차장 교체비용이 1억 3700만 원 정도였는데 1년에 45만kWh를 감축할 수 있었어요. 여기에 5년 - kWh당 요금 260원을 곱해보면, 총 5억 8천 5백만 원의 전기요금을 줄였다는 계산이 나오죠.

Q4

관리비 절감 운동을 시작하게 된 계기는 무엇인가요?

- 관리비 절감은 모든 동대표들의 이슈일 거예요. 동대표회장이 되고 나서 관리비 내역을 분석해보니 70%가 가스과 전기, 인건비는 25% 정도였어요. 관리비를 줄이려면 인건비가 아니라 전기세를 줄여야한다는 생각이 들었어요.
- 당시 전기과장과 어떻게 전기세를 아낄 수 있을지 공부를 많이 했어요. 6개월간 관리비 내역을 분석한 후 LED등으로 교체하면 어느 정도 비용을 줄일 수 있을지 계속 공유했어요. 그런 활동이 자연스럽게 알려지기 시작하고 LED 등 교체, 3+1 절감운동을 통한 관리비 절감이 모범사례로 소개되기 시작했죠.

Q5

의도치 않게 관리비에 거품이 낀다고 하는데, 그건 어떻게 알 수 있나요? [®]

- 사실 아파트는 누군가의 비리가 없어도 관리비에 거품이 끼는 구조예요. 입찰할 때 적정가격에 샀는지 보다, 형식적이더라도 각 업체 간 비교견적을 받아 가장 저렴한 것으로 사면 아무런 문제가 없기 때문이지요.
- 동대표회장이 200만 원까지는 의결 받지 않고 전결할 수 있기 때문에 많은 공사나 물품가격이 199만 원으로 올라와요. 그래서 저는 일부러 업체 중 가장 가격을 높게 쓴 곳에 전화를 했어요. 그런데 그 업체는 비교견적을 낸 적이 없다고 하더라고요. 가장 낮은 가격을 써낸

업체에서 임의로 다른 업체의 비교견적을 만들어 제출한 경우죠. 이런 답합을 하나씩 잡아내서 몇 번 이상 걸리면 관련 직원을 해고했고 입찰규제도 풀었죠. A라는 용역 업체 선정은 처음에 유찰했다가 재입찰했는데도 업체의 순위가 바뀌지 않으면 업체 간의 답합으로 판단해서 다시 유찰시켰어요. 가격을 부풀려서 가짜 비교견적과 함께 제출하면 시중보다 훨씬 비싼 가격에 구매하게 된다는 것을 아는데, 그대로 둘 순 없었죠.

- 공사, 수선유지, 구매 등 전반적으로 답합을 막는 것이 중요해요. 실제 가격을 파악하기 위해 일부러 유찰시키는 등 많은 노력을 했어요. 덕분에 욕도 많이 먹었죠. 대부분 가격 거품이 있는지, 없는지도 모르고 결정하다 보면 관리비에 거품이 낄 수밖에 없거든요.
- 동대표나 관리소장이 부지런하게 다른 유사 아파트 3곳 정도를 찾아서 같은 용역을 얼마에 구매, 공사했는지 알아보는 것이 가장 쉬운 방법이에요. 왜 우리 아파트는 다른 유사 아파트보다 비싸게 받는지 업체에 설명해보라고 하면 계약 전에 관리비에 끼는 거품을 차단할 수 있죠. 유사 규모 아파트는 세대수, 평균 평수, 지하주차장 여부, 세대당 차량 보유수 정도만 비교하면 우리 아파트와 비슷한 규모인지 알아볼 수 있습니다.

Q6

관리비 절감을 위해 생활에서 실천할 수 있는 활동, 무엇이 있나요?

- 관리비 절감은 크게 공동 관리비 절감, 세대 관리비 절감 두 가지로

담당자에게 묻는다!

② Q 임대주택 용역업체 선정 과정은 어떻게 되나요?

- A 임대주택의 위·수탁관리업체 선정은 공개입찰(조달청 나라장터)을 원칙으로 하고 있으며, 계약기간 만료 시 평가(종합평가, 입주자평가 등)를 통하여 일정한 점수 이상을 취득할 경우 연장 계약을 체결하고 있습니다.
- A 점수 미달 단지(관리업체)는 조달청 나라장터를 통해 공개입찰로 업체를 선정하고 있으며, 나라장터에서는 업체 간 답합이 어렵습니다.

나누어 실천해보면 좋습니다. 얼마나 많은 세대가 참여하는지가 중요해요. 저희 아파트의 경우는 9월이 되면 에어컨 코드를 뽑으라는 안내문 하나만 승강기에 부착해둡니다. 실천하기 쉬운 간단한 활동을 공동의 미션처럼 홍보를 하는 것이죠. 간단한 실행만으로도 1달에 3kW를 아낄 수 있는데 1000세대 아파트라고 하면 3천kW를 절약할 수 있습니다.

- 직접 주부들을 모아놓고 알려주기도 했고 다른 사람들도 볼 수 있도록 유튜브 영상으로도 만들었어요. TV는 절전모드로 바꾸고 공동구매를 통해 절수기로 교체하면 온수 때문에 사용하는 가스비를 절약할 수 있습니다.

KEY-POINT 「갈등예방 편」

관리비는 일반비 + 소모성비용(소모품비, 기타 부대비) 등 내역을 구분해서 보아야 해요.

가정에서 활용할 수 있는 절전법

- 냉장(5℃), 냉동고(-17℃) 온도 설정 변경으로 약 20% 절감
- TV 절전모드로 변경하면 약 40% 절감
- 에어컨 전용 누선 차단기 내리기
- 전원 코드 뽑기, 공유기 코드 뽑기

공동 전기료 절감

- 지하주차장 LED등 교체 + 디밍(dimming)® 방식
- 옥외 가로등 LED등 교체

가스비 절감

절수기 사용

관리비 비교 방법

- 공동주택관리정보시스템 <http://www.k-apt.go.kr>
- 유사 단지 찾기 : 우리 아파트 세대수 ±100세대

용역 결정 방식에서 발생하는 업체 간 답합 방지 꿀팁

- 특정업체와 수의계약으로 공사를 진행할 때 문제 소지가 높아요!
- 다른 아파트가 동일한 용역을 얼마에 입찰했는지 확인하는 것이 중요! 유사단지(세대수, 평균 평수, 지하주차장 세대 당 몇 대 등)를 파악하여 3곳 정도와 비교하여 공사비용, 구매비용 등의 적정선을 파악할 수 있어요.

① 램프의 불 밝기를 조절하여 쾌적한 환경으로 눈부심 제거, 쾌적한 분위기 연출, 에너지 절감 등 조명의 질적인 것을 말하며 조명 시스템이란 이러한 안정성과 콘트롤러를 통칭하는 단어이다.

담당자 이야기

공동체 활동으로 지친 이들에게

안수정(희망제작소 지역정책팀 연구원)

* 아파트에 대한 동경, 아파트의 단면

어렸을 적 내가 바라보던 아파트는 내 동경의 대상이었다. 엄마는 매일 아파트에 한번 살아보는 것이 꿈이라며 아빠를 닦달하곤 했다. 어렸을 적 동경하던 아파트는 언젠가부터 사회문제로 대두되기 시작했다. 아파트 안은 생각보다 복잡했다. 그럼에도 불구하고 사람들은 여전히 아파트를 꿈꾼다. 아파트가 다양한 문제의 온상이 되면서 그에 걸맞은 처방들이 쏟아지기 시작했다. 바로 아파트 내의 관계를 회복하고 주민의 주체성을 형성하여, 사는 것(Buying)에서 사는 곳(Living)으로 아파트 만들기, 아파트 공동체 회복을 위한 도전이 시작되었다.

* 공동체의 버블, 흥행 후 서막

아파트 값에도 버블이 존재하듯 아파트 공동체에도 버블이 존재한다. 아파트의 다양한 활동을 추진하기 위한 어마어마한 종류의 지원사업이 쏟아지기 시작했고, 초기 공동체 활동의 기반을 다지는 것부터 지속가능한 공동체에 대한 논의까지 다양한 스펙트럼의 논의가 진행되었다. 넘쳐나는 공동체 지원사업으로 현장의 활동가들이 받는 피로감은 예상했던 것보다 어마어마했다. 행정문서 작업부터 입주자대표회의의 견제와 간섭에 대응하는 일, 서로 간의 입장 차이로 인해 발

생하는 갈등, 수없이 요구되는 동원과 지원의 손길, 소소한 일상의 즐거움 정도를 기대했는데, 눈덩이처럼 구르고 굴러 자신의 삶이 피폐해질 정도로 일이 쌓여간다.

* 아파트 입주민, 마을 활동가를 향한 환대

내 아이 좋아고 시작한 공동체 활동인데, 내 아이는 짜장면 시켜주고 남의 아이 간식을 챙겨주는 아이러니한 상황의 연속이다. 너도 나도 같은 아파트 단지 입주민인데, 나도 모르게 그 사람들의 불만에 찢찢 매고 있다. 누구를 위해 내가 이 일을 하나 몰라 하루에도 몇 번씩 그런 생각에 사로잡힐 때가 있다.
「주민활동가 인터뷰 내용 중」

그간의 지원사업과 공동체 활동 자체의 피로감은 많은 활동가들에게 누적되어있다. 그럼에도 불구하고, 그 동력은 무엇일까? 지치지 않고 꾸준히 활동하기 위한 다양한 노하우들도 활동의 횟수만큼 더해간다. 이제 지원금 없이 마을 안에서 해결할 수 있는 활동이 어디까지인지를 합의할 수 있는 융통성도 생겼다. 할 수 있는 만큼 시작하고, 내가 재밌는 일에서 시작하고, 내 필요에서 시작하는 공동체 활동이 당연히 옳다. 모두가 참여해야지, 모두를 위해 활동해야지, 모두를 고려하다간 내가 남아나지 못할 지경이다.

* 지친다 싶으면, 지금 당장 돌아보기

이렇게 힘든데, 꾸역꾸역 도대체 누구를 위해 하는 일일까? 그러니 지금 나는 잘 있는지, 그래서 지금 나는 괜찮은지 내가 이곳에 발 딛은 첫 마음은 무엇이었는지 돌아보아야 한다. 행복하기 위해 시작한 일이 부담스럽고 버겁기 시작했다면, 잠시 내려놓고 “나 지금 힘들어”라고 말하면 된다. 공동체라는 것은 대단한 것이 아니다. 함께 건던 동료가 힘들어할 때, 힘든 마음과 감정에 전적으로 공감하고 이해하며 지지하는 것이다. 우리가 공동체를 시작한 것은, 일상의 변화를 위해서였다. 지원 사업을 따기 위해, 해내기 위해 존재하는 것이 아니라 지금 나의 행복을 위해서였다. 잊지 말자. 꾸역꾸역 해내는 공동체 활동으로 지친 당신에게, 지금 잠깐 멈추어 괜찮은지 다시 되짚어 보기를 권한다.

부록

아파트 공동체 활성화 지원사업리스트 및 중간지원조직	104
아파트 공동체 활성화와 관련된 법률, 조례, 관리규약 준칙 검토	111
더 많은 워크숍 기법이 궁금하다면	115

아파트 공동체 활성화 지원사업 리스트 및 중간지원조직

서울시마을만들기 종합지원센터 www.seoulmaeul.org

민관 협력으로 주민이 주도하는 마을공동체를 발굴, 지원하는 광역기관 각 자치구별 마을생태계지원단 혹은 마을공동체지원센터를 설립하여 교육, 상담, 컨설팅 등을 지역별로 분담하는 추세임.

이웃만들기 지원사업

목적 주민들의 다양한 욕구를 발견하고 함께 실행하기 위한 초기 모임 형성 지원
분야 주민의 요구와 필요에 기반한 어떤 사업이든 가능
대상 생활권이 서울인 주민 3인 이상(마을공동체 사업 대표제안자로 참여 경험이 없는 주민)
지원금액 100만 원 이내
문의 서울시 지역공동체담당관(02-2133-6346), 각 자치구 마을공동체 관련 부서

우리마을지원사업(공간지원)

목적 주민 커뮤니티 공간 운영을 위한 리모델링, 공간조성, 활동비 등 운영비 지원
분야 다목적 공간을 통한 지역주민 편의 제공, 삶의 질 향상, 공공과제 해결, 관계회복 지원
대상 생활권이 서울인 주민 3인 이상 또는 마을사업 경험 단체
지원 금액 (자부담 10% 이상 필수)
 - 신규 : 사업비 1500만 원 이내, 시설비 2000만 원 이내
 - 연속 : 운영비 200~1500만 원 이내
문의 서울시 지역공동체담당관(02-2133-6346)

공동주택 공동체 활성화 사업

목적 도심 속 이웃 간의 소통을 통한 행복한 공동주택 공동체 형성 지원
분야 주민갈등 해소 및 생활공유 프로그램 운영, 축제 개최, 주민배움터 마련, 관리비 절감 등 단지 내외 공동체 활성화를 위한 사업
대상 공공주택 1개 단지 내 3인 이상 주민모임
지원금액 100~800만 원 이내
문의 서울시 공동주택과(02-2133-7134), 각 자치구 주택과

부모 커뮤니티 활성화 사업

목적 자녀 양육문제 해결 및 친목도모, 공동체 형성을 위한 부모모임 지원
분야 보다 나은 양육환경 조성, 부모 중심 공동체 형성 등
대상 3명 이상의 부모 주민모임
지원금액 모임별 200만 원 이내
문의 서울시 여성정책담당관(02-2133-5024), 서울시 직장맘지원센터(02-332-7171)

공동육아 활성화사업

목적 지역사회와 이웃이 함께 아이들을 키우면서 더불어 살아가는 삶을 학습하도록 지원
분야 발달체형 프로그램, 부모역할 교육, 재능기부, 육아용품, 장난감 나눔터 등
대상 생활권이 서울인 주민 3인 이상의 모임
지원금액 연 4000만 원 이내(사업당 최대 3년)
문의 서울시 보육담당관(02-2133-5104), 각 자치구 여성가족 관련 부서

① 사이트 내 관련 자료 목록

- 찾아가는 동주민센터 마을계획 전문촉진자 활동가이드북(2016)
- 찾아가는 동주민센터 전문촉진자 가이드북(2016)
- 주민모임기법 매뉴얼
- 커뮤니티 공간 안내서
- 아파트 관리비 내리기 길라잡이

| 서울도서관 lib.seoul.go.kr

공사립 작은도서관 육성 지원(서울도서관 정책서비스 메뉴)

목적	생활권에서 소규모 도서관 기능을 원활히 수행할 수 있도록 함
분야	자료구입비 및 독서문화 프로그램 진행비 등 일반운영비 지원, 전담사서 지원
대상	공립 작은도서관 및 등록된 사립 작은도서관 중 현장평가를 통해 차등 지원
지원금액	150~250만 원(평가에 따른 차등 지원)
문의	도서관정책과(02-2133-0228)

① 사이트 내 관련 자료 목록

- 서울도서관 보조금 집행지침(연도별)
- 작은도서관 운영매뉴얼
- 2014 작은도서관 운영자, 자원봉사자 교육 및 사례발표회 자료

| 서울주택도시공사 www.i-sh.co.kr

사회적기업 연계 집수리사업

사회적기업과의 업무협약을 통해 임대주택 입주자에게 도배, 장판, 기술교육 지원 및 협약기관 취업 연계.

희망돌보미 사업

단지 내 환경관리, 방범활동, 취약계층돌봄서비스, 관리사무소 사무지원 등의 분야에 임대료체납세 대를 우선 채용하여 임대주택 입주민 가계생활 안정과 주거복지서비스 향상 도모.

시니어택배사업

서울시, CJ대한통운, 한국노인인력개발원과의 업무협약을 통해 임대아파트 내 택배거점을 마련하고 전동카트로 세대에 배송하여 안전한 택배서비스 제공.

찾아가는 임대주택 일자리상담사

서울뉴딜일자리사업을 바탕으로 직업상담사를 모집하여 단지에 직접취업서비스 제공(33개 단지 시행 중).

커뮤니티 활성화사업

커뮤니티 활성화를 위한 활동가 지원, 작은도서관, 공부방 등을 커뮤니티 공간으로 활성화하기 위한 기본규정 수립, 공동체주택 설계시 이해관계자 의견수렴 및 안내 등.

■ 작은도서관 인큐베이팅 지원(2017년 기준)

- 목적 : SH작은도서관의 입주인 자율운영 기반 구축, 마을공동체 형성의 중심적 역할 수행
- 분야(모든 지원은 6개월 이내로 한정)
 - 도서관장 파견(코디네이터 지원)
 - 재정지원(초기구축비, 운영경비, 개관식 등)
 - 프로그램 지원
- 대상 : 90% 이상 입주된 공사 소유 임대아파트 중 단지 내 작은도서관 자생단체로 등록된 후, 지원을 희망하는 단지
- 조건 : 도서관운영위원회 등 주민주체가 자생단체로 등록되어 있어야 하며 자원활동가 현황도 제출해야 함. 또한 전화와 인터넷을 제외한 공과금 일체를 단지에서 지원하는 것으로 사전협의가 되어있어야 함
- 지원항목 및 금액(6개월 지원기준)
 - 소모품 등 운영경비(6개월, 전화, 인터넷 요금 지원 가능) : 2,400,000원 이내
 - 초기구축물품 지원(도서반납함, 계산판 등 1회 지원) : 1,000,000원 이내
 - 개관식비용지원(다과, 현수막 등 1회 지원) : 3,000,000원 이내
 - 문화강좌 : 1,440,000원 이내(4개월)

① 관련 문의

주거복지단	관할구	연락처	
남부복지단	강남센터	강남구, 서초구	02)2086-9800
	송파센터	송파구, 강동구	02)3400-4700
	관악센터	금천구, 동작구, 관악구	02)828-5100
서부복지단	강서센터	강서구	02)2657-8100
	양천센터	양천구, 구로구, 영등포구	02)2620-6700
중부복지단	성동센터	성동구, 중구	02)6909-9300
	마포센터	마포구, 용산구	02)380-0100
	은평센터	은평구, 서대문구, 종로구	02)6910-9400
북부복지단	노원센터	노원구, 도봉구	02)3399-0000
	성북센터	성북구, 강북구	02)944-8000
	동대문센터	종랑구, 동대문구, 광진구	02)490-1700

■ 서울특별시 공동주택통합 정보마당 openapt.seoul.go.kr

아파트관리비항목 및 운영 관련 정보제공, 서울시 층간소음 전문컨설팅단 등 갈등 관련 법규와 제도 안내, 주민커뮤니티 관련 사례 공유, 주민교육 및 공동체 활성화 사업안내, 관련 자료

① 사이트 내 관련 자료 목록

- 공동주택 회계처리기준해설서
- 공동주택관리 공사·용역 시행 매뉴얼
- 공동주택 회계처리기준
- 공동주택 입주자대표회의 감사업무 매뉴얼
- 아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼
- 공동주택선거관리 매뉴얼
- 층간소음 홍보포스터 및 가이드북
- 공동주택 관리비절감 가이드라인

■ 서울시협동조합 지원센터 www.15445077.net

2012년 지자체 최초로 만들어진 협동조합 전문지원기관으로 협동조합 관련 상담과 교육, 컨설팅을 지원.

■ 서울광역자활센터 www.sjahwal.or.kr

공공영역 일자리 창출, 교육을 통한 주민리더 양성, 마이크로크레딧, 다양한 지역자원 연계 등을 통해 저소득 취약계층이 주체적으로 자활하고 협동사회경제의 주역이 될 수 있도록 지원 (서울시 자치구별로 31개 지역자활센터가 존재함).

| 청년허브 youthhub.kr

서울시 청년기본조례에 따라 만들어진 중간지원조직으로 청년활동 지원과 교육, 일자리 진입을 위한 혁신사업 등을 추진하고 있음

청년참

목적 청년 커뮤니티의 시작과 활동에 필요한 비용과 공간 지원
대상 3인 이상의 청년 커뮤니티
지원금액 연간 최대 100만 원
문의 활동지원팀 cham@youthhub.kr

청년활

목적 청년단체의 공공성 확장 및 사회적 문제해결로 연계
대상 서울지역에서 구체적 프로젝트가 있는 청년단체(대표자 만 39세 이하)
지원금액 최대 1,000만 원
문의 활동지원팀 heoolo@youthhub.kr

사회혁신 청년활동가 양성사업

목적 사회적기업, 비영리단체, 협동조합 등에서 청년들이 실제 프로젝트를 진행하고 일에 대해 경험하도록 함
대상 만 18세 이상 39세 이하의 서울 거주 미취업 청년
근무기간 9~11개월
문의 일자리사업단 work@youthhub.kr

아파트 공동체 활성화와 관련된 법률, 조례, 관리규약 준칙 검토

임주환 희망제작소 객원연구위원(변호사)

“이웃끼리 정을 나누고 마을의 고민거리까지 함께 해결하는 아파트 공동체.” 우리 사회가 아파트를 주민 간 소통과 화합의 주거공간으로 만들어야 한다는 데 공감하게 되면서, 아파트공동체 만들기 활동의 내용과 그 지원방안을 담은 법률, 조례 등이 잇따라 제정되고 있다. 이 글에서는 공동주택관리법, 각 지방자치단체의 조례 및 관리규약준칙에 담긴 ‘아파트 공동체 활성화’ 관련 내용들을 간략하게 소개하고자 한다.

| 공동주택관리법^①의 내용

「공동주택관리법」 제21조(공동체 생활의 활성화)는 공동주택(아파트)에서의 공동체 생활 활성화를 위한 주민활동의 조직 및 경비 마련의 근거를 제공하고 있다.

제1항에서는 공동주택의 입주자 등(입주자와 사용자)이 소통 및 화합증진 등을 위해 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위해 필요한 조직을 구성해 운영할 수 있음을 명시하고 있고, 제2항 및 제3항에서는 관리규약 또는 관리규약에 위배되지 않는 범위에서 입주자대표회의의 의결을 통해, 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다고 규정하고 있다.

① 2015. 8. 11. 제정돼 1년 뒤부터 시행된 「공동주택관리법」은 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 일부 운용상 미비점을 보완하는 내용을 담은 공동주택관리 전문법률이다. 앞서 살펴본 「공동주택관리법」 제21조는 기존 「주택법」에는 없던 내용이 추가된 것이다.

Ⅱ 지방자치단체들의 아파트 공동체 활성화 관련 조례

지방자치단체의 조례들 중에는 아파트 공동체 활성화 사업을 지원하는 내용을 담은 것들이 다수 존재한다.

국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/>)를 통해 검색되는 지방자치단체의 공동주택관리 관련 조례들을 살펴보면, 2010년 이전에는 노후아파트나 임대아파트의 공용시설물 유지보수를 지원한다는 내용이 대부분이었지만, 최근에는 아파트 공동체 활성화를 위한 지원을 포함한 조례들이 늘어나고 있음을 확인할 수 있다.

「서울특별시 공동주택 관리 조례」는 2015. 7. 30. 제정된 뒤 최근 일부 개정되었다. 위 조례는 서울특별시 내 공동주택 관리의 선진화와 투명성을 제고하고 아파트 입주자 등의 참여 활성화를 통해 소통하는 주거공동체 문화를 조성함을 목적으로 한다(제1조)고 명시하는 등, 서울시가 2013년부터 추진하고 있는 '맑은 아파트 만들기 사업'의 근거조례로 기능하고 있는 것으로 생각된다. 위 조례에서 말하는 "맑은 아파트"는 '관리비의 거품을 빼고 입주자 등의 갈등을 최소화하며 입주자 등의 참여와 소통을 통해 주거공동체 문화가 조성되고, 단지 내 근로자 등 이해관계자의 인권과 복지 증진을 위해 노력하는 공동주택'이다(제2조 제1호).

위 조례는 서울특별시장이 아파트 등 공동주택의 공동체 활성화를 위해 ① 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화 ② 커뮤니티 전문가 역할 확대 ③ 아파트관리 주민학교 확대 운영 ④ 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항을 추진할 수 있고(제6조), 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있다고 규정하고 있다(제11조).

서울시 각 자치구의 공동주택 관련 조례로는 「서울특별시 관악구 공동주택 지원조례」, 「서울특별시 관악구 살기좋은 아파트 우수단지 평가 조례」, 「서울특별시 강서구 공동주택 지원 조례」, 「서울특별시 강동구 공동주택 지원 조례」, 「서울특별시 강북구 공동주택 지원 조례」, 「서울특별시 광진구 공동주택 지원 조례」, 「서울특별시 구로구 공동주택 지원 조례」, 「서울특별시 강남구 공동주택 지원 및 분쟁조정에 관한 조례」 등이 존재한다. 위 조례들의 연혁을 살펴보면, 애초 노후시설의 보수에 대해서만 지원하였으나, 2011년을 전후하여 아파트 공동체 활성화를 위한 사업들에 대한 지원이 포함되기 시작했다.

서울특별시 강서구의 관련 조례에서는 이러한 변화를 쉽게 확인할 수 있다. 「서울특별시강서구공동주택관리지원조례」가 2004. 12. 31. 제정 및 시행되었는데, 제1조(목적)에서는 당시의 주택법 제43조 제8항(현재의 제43조 제9항)의 규정에 의하여 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리에 필요한 비용의 지원에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다고 규정했다. 지원대상은 준공 후 5년이 경과한 공동주택 단지 내의 담장 개방, 포장도로 및 가로등 보수, 하수관 준설 및 유지보수, 위험수목의 전지, 어린이 놀이터 보수, 기타 구청장이 관리에 필요하다고 인정하는 시설이고, 구청장은 위 지원대상 중 재해발생이 우려되는 공동주택 내에 설치된 공공시설물에 대해 우선지원 한다고 규정했다(제4조 제1항 및 제2항).

위 조례는 2011. 6. 30. 「서울특별시 강서구 공동주택 지원 조례」로 전부개정 되었는데, 지원 대상을 ① 공동체 활성화를 위한 지원 ② 공용시설물의 관리를 위한 지원으로 이분화해 개정 전 조례와 차이를 보인다. 위 ①과 관련한 사업은 담장 또는 통행로 개방에 따른 CCTV의 설치, 인근 주민에게 개방된 화장실 보수, 인근 주민에게 개방된 어린이놀이터 보수, 인근 주민에게 개방하는 공동 실내체육시설의 설치·개선, 입주자대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치, 보육·육아시설의 설치 및 개·보수, 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영, 공동주택간 갈등해소를 위한 사업, 주민 공동이용을 위한 카페, 강의실 등 다목적용 시설의 개·보수, 주민참여형 지역봉사활동 또는 보육프로그램 운영 등이 열거되었다.

부산, 광주, 인천, 전라북도 등 광역자치단체들 및 제주특별자치도 역시 서울시 및 각 자치구와 유사한 공동주택관리 지원 조례를 갖추고 있다. 예컨대, 「인천광역시 공동주택 지원 기본조례」 제7조는 시장이 공동주택간 갈등해소를 위한 사업, 주민참여형 지역봉사활동 또는 보육프로그램 운영, 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영, 주민 공동이용을 위한 카페, 강의실 등 다목적용 시설의 개·보수, 공동체 활성화를 위한 공모에 선정된 사업 등의 공동주택단지 공동체 활성화 사업에 대하여 예산의 범위 내에서 군·구에 지원할 수 있다고 규정하고 있다.

Ⅰ 각 시·도의 공동주택관리규약 준칙에 담긴 내용

「공동주택관리법」 제18조 제1항에서는, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 공동주택의 입주자 등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정해야 한다고 점을, 동조 제2항에서는 입주자 등은 위 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정해야 한다는 점을 각각 규정하고 있다. 이에 따라 대다수 아파트 단지들은 각 시·도의 공동주택관리규약준칙을 그대로 따른 공동주택관리규약을 마련하게 된다. 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항은 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항을 규정하고 있는데, ‘공동체 생활의 활성화에 관한 사항’도 그중의 하나이다.

이러한 준칙 중 하나인 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」의 경우, 공동체 활성화를 위한 자생단체의 구성, 경비조달 방법 등에 관하여 구체적으로 규율하고 있다. 이에 따르면, 아파트 단지 내 입주자등(필요시 전문가, 시민단체구성원을 예외적으로 포함시킬 수 있음)은 입주자 등의 소통 및 화합 증진을 위해 10명 이상으로 구성된 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있고, 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화 단체의 구성 및 활동을 지원해야 한다(제39조).

위 준칙은 공동체 활성화 활동에 필요한 경비조달 방법, 전담운영자 지정 등에 대해서도 다루고 있다. 준칙 제41조에서는 입주자대표회의가 ‘공동체 활성화 단체가 추진하는 사업에 필요한 비용을 접수입으로 집행할 수 있다’고 규정하고 있는데, 여기서 말하는 접수입은 재활용품 판매, 알뜰시장 운영, 광고판 게시, 주차료, 승강기 사용료, 검침수입, 운동시설운영, 독서실운영, 연체료, 이자수입 등을 말한다. 또한 제43조에서는 단지 내 공동체 활성화 단체가 입주자 등 상호간 또는 입주자 등이 참여하는 자원봉사를 체계적으로 하기 위하여 전담운영자를 지정하고 이들에게 소정의 사례비를 지급할 수 있다고 정하고 있다.

더 많은 워크숍 기법이 궁금하다면

Ⅰ 워크숍 진행 매뉴얼

The Change <http://thechange.kr/wp/archives/category/workshop/manual>

모떠꿈 책자 <http://thechange.kr/wp/archives/86>

〈아이스 브레이킹〉

- 서로를 알아가는 주사위 게임 ‘6X6’
- 그림만으로 서로를 알아가는 ‘픽셔너리’
- 말을 그림으로 묘사하는 ‘텍스트 드로잉’
- 소셜네트워크

〈발표〉

- 5분 동안 핵심을 이야기하는 ‘이그나이트’
- 20분 동안 이야기를 전달하는 ‘TED’

〈토론 및 문제해결〉

- 오픈스페이스
- 반대문제 게임
- 해커톤
- 월드카페
- 브레인라이팅
- 언컨퍼런스 : 바게임
- 21세기 타운홀 미팅

<상상력>

- 소셜픽션
- 함께 시 쓰기
- 데드라인 게임

<관계 / 지식 나눔>

- 소셜네트워크
- 휴먼라이브러리
- 렛츠

| 모더레이션 매뉴얼

학습공동체를 위한 모더레이션 매뉴얼

<http://www.wasuwon.net/70728>

<새로운 소통방법>

- 누구나 배우고 가르치는_렛츠
- 대화로 원하는 미래를 만들어 나간다_월드카페
- 개인적인 것이 정치적인 것이다_이그나이트, 페차쿠차

<아이스브레이킹>

- 이름표 게임
- 흡소핑 게임
- 체크인 게임
- 그룹 인터뷰
- 인간 계산기
- 함께 쓰는 시
- 눈 감고 해봐요

<관계 맺기, 참여와 몰입을 위한 방법>

- 당신의 기억을 위한 500원, 행운의 선물
- 페어드로잉
- 마시멜로챌린지
- 공동의 가치
- 나의 경험 나누기

<의사소통과 갈등중재를 위한 방법>

- 휴먼라이브러리
- 불만합창단
- 경청게임
- 두 마음 게임
- 신호등 토론
- 사람이야기

<공동체와 팀 활동을 위한 방법>

서비스 디자인 방법론을 활용한 현장 워크숍

<진행과 의견정리, 결론형성을 위한 방법>

- 브레인스토밍 맵
- 그래픽 퍼실리테이션
- 피시 본 다이어그램



희망제작소 후원회원이 되어주세요

희망제작소와 함께
세상을 바꾸는
아름다운 실천을 함께 해주세요.

희망제작소는,
시민과 함께 일상의 실천을 통해
민주주의를 확산하고 사회를 바꾸는
민간독립연구소입니다.

희망제작소 후원회원이 되면,

- ★ 희망제작소가 주최하는 포럼, 콘퍼런스에 참석해 공공의 주제를 함께 배우고 토론할 수 있습니다.
- ★ 희망제작소의 연구성과물을 무료 혹은 할인된 가격으로 받아볼 수 있습니다.
- ★ 희망제작소의 발간도서 구입 및 프로그램 수강 시, 할인 혜택을 드립니다.
- ★ 희망제작소의 연간사업 활동을 정리한 활동보고서를 매년 보내드립니다.

후원회원 가입문의

02-2031-2130 give@makehope.org

세상의 모든 희망을 만들고 나누는 곳,
희망제작소는 시민의 꿈을 응원합니다.

후원계좌

하나은행 271-910002-36004, 예금주 : (재)희망제작소
www.makehope.org

희망제작소
The Hope Institute

공동체 활동을 시작하는 당신을 위한 A to Z

아파트에서 작당하기

발행일 1판 1쇄 2017년 06월 30일

발행처 희망제작소

ISH 서울주택도시공사

전화 02-3410-7240~3

주소 서울시 강남구 개포로 621 서울주택도시공사

홈페이지 www.i-sh.co.kr

HOPE *
희망제작소
The Hope Institute

전화 02-3210-0909

주소 서울시 종로구 평창문화로 27 비전빌딩 희망제작소

이메일 hope@makehope.org

홈페이지 www.makehope.org

디자인 DNC www.dnc.co.kr