비교문화연구 제22집 1호, (2016) pp. 485~540 서울대학교 비교문화연구소

가치 있는 아파트 만들기:
수도권 브랜드 단지에서의 공동체 형성의 조건과 실천*

정헌목**

이 논문은 2000년대 후반 이후 한국의 아파트 단지를 둘러싼 사회·경제적 변화에 대한 집단적 대응을 분석한다. 이 시기는 전 세계적인 금융위기의 여파와 가계대출 증가, 1인 가구 증가와 같은 요소들이 결합하며 아파트 매매를 중심으로 한 재산증식 모델이 예전처럼 작동하지 않기 시작한 시기였다. 그에 따라 한국의 아파트 단지에서도 노골적으로 부동산 시장가치에 초점이 맞춰져 있던 과거와는 달리, 다른 종류의 '가치'가 요구되기 시작했다. 공유공간 관리나 아파트 단지 전반의 문제를 좌우하는 입주자대표회의와 같은 '사회적 요소'들로 엮인 생활공간을 둘러싼 가치가 부각된 것이었다. 이처럼 아파트 단지에서 고려해야 할 가치들이 다면화되면서 가치를 생성하고 평가하는 기준과 방법 역시 다양해졌고, 특히 거기에 관여하는 행위자들 역시 복수의 형태를 취하게 되면서 주목받게 된 것이 '집단'이라는 문제이다. 본 연구에서는 이를 배경으로 수도권의 한 브랜드 단지에서 등장한 아파트 자생단체의 사례를 분석하여 한국의 아파트 단지가 처한 현실적 조건, 나아가 '공동체'의 호출 배경을 진단하고 그 속에서 형성된 집단적 활동을 고찰한다.

〈주요개념〉: 아파트, 아파트 단지, 아파트 공동체, 게이티드 커뮤니티, 브랜드 아파트, 자율방범대, 도시주거

---

* 이 논문은 연구자의 박사학위논문(2015) 중 일부를 수정, 보완한 내용을 담고 있습니다. 논문의 완성도를 높일 수 있도록 유익한 논평을 해주신 세 분의 심사위원께 진심으로 감사드립니다.
** 강원대학교 문화인류학과 시간강사

1. 머리말: 연구의 배경과 목적

1960년대 초 국내 최초의 단지형 아파트인 마포아파트의 건립 이래, 중산층을 위한 주택 대량공급 정책에 의해 도입되기 시작한 아파트 단지는 이후 한국사회에서 보편적인 주거 형태로 자리해 왔다. 최근까지도 한국에서 아파트 단지는 가장 인기 있는 주거 형태로 여겨지고 있으며 이는 아파트 단지가 처음 등장한 서구의 경우와 비교하면 상당히 예외적인 현상이라 볼 수 있다. 본래 아파트 단지[1)]는 서구에서 급속한 도시화로 인해 발생한 주거문제의 해결책을 모색하는 과정에서 저소득층 주거지로 등장했지만, 한국사회에서는 그와 다른 의미를 부여받으며 발전해 나간 것이다. 서구에서와 마찬가지로 공급의 효율성에 주안점을 두고 건설되어 온 한국의 아파트 단지는 획일적이고 단조로운 공간 배치에도 불구하고 사회구성원 대다수가 선호하는, 중산층 이상의 집단 주거지로 자리하게 되었다.

동시에 아파트 단지는 가장 일반적인 재산증식 모델이자 소유자의 사회적 지위를 상징하는 구별짓기 기제로 작동하며 한국의 산업화 · 도시화가 낳은 각종 병폐가 집약된 공간으로 인식되어 왔다(박인석 2013; 박철수 2013; 줄레조 2007). 부동산 투기의 온상이자 도시 경관 파괴의 주범으로, 평수와 입주형태에 따른 차별이 발생하는 폐쇄적 공간, 혹은

1) 한국사회에서 일반적으로 통용되는 '아파트'라는 표현 대신, 본고에서는 의도적으로 '아파트 단지'라는 표현을 사용할 것이다. 박인석(2013)의 지적대로 한국에서 '아파트'가 차지해 온 인기, 그리고 '아파트' 관련 문제로 여겨져 온 대부분의 부정적인 측면들은 모두 아파트라는 주거형식 자체보다도 아파트 단지라는 집합적 주거모델에 기인하고 있기 때문이다. 아파트 단지의 기원에 대한 여기서의 언급 역시 '아파트'와는 별도로 이해되어야 하는데, 18세기경 서유럽에서 처음 등장한 아파트가 원래 도시 중산층의 주거지였던 반면, 20세기 초 등장한 '아파트 단지'는 '모더니즘 건축(modernist architecture)운동'으로 탄생한 저소득층용 집단주거지였다는 점에서 차이를 갖기 때문이다. 이와 관련하여 서구에서의 집합주거 등장에 대한 상세한 논의는 손세관(2000)을 참조.

집단이기주의가 만연한 공간으로 아파트 단지를 바라보는 시각은 이 같은 인식을 보여주는 대표적인 사례일 것이다. 특히 2000년대 이후 아파트 단지는 이른바 '브랜드 아파트'로 대표되는 고급화의 길을 걸으며 각종 첨단 전자장비의 도입과 함께 외부에 배타적인 '게이티드 커뮤니티(gated community)'로서의 성격을 갖추기에 이르렀다. 미국을 위시한 서구사회에서 처음 등장한 '게이티드 커뮤니티'는 "공공 공간이 사유화되어 출입이 제한된 주거단지"(Blakely and Snyder 1999: 2), 즉 "주거단지 입구에 게이트와 이를 통제하는 게이트 컨트롤 시스템, 그리고 단지 주변을 두르는 담장에 의해 폐쇄적인 영역성을 제공하는 커뮤니티"(김석경 2007: 61)를 가리킨다. 이러한 게이티드 커뮤니티 내부에는 주거용 건물뿐 아니라 각종 생활편의 시설들이 함께 배치되어, 동질적인 사회계급을 지닌 사람들 간의 상호작용을 촉진시키는 공간적 문법이 작동하는 것으로 여겨진다. 그로 인해 커뮤니티가 위치한 근린주구의 경계를 규정하는 게이트와 담장은 내부의 주민들과 외부의 비거주자들을 물리적 측면에서와 함께 사회적, 심리적 측면에서도 구분하는 가시적 장벽 역할을 수행하기도 한다(Low 2003: 12).

이처럼 한국의 브랜드 아파트 단지가 주변 도시 환경에 배타적인 게이티드 커뮤니티로서의 속성을 지니고 있다는 사실은 일련의 건축학자들에 의해 꾸준히 지적되어 온 바 있다(김석경 2004; 김지은 · 최막중 2012; 박인석 2013: 92; 박철수 2013: 139; 이경훈 2011: 190). 한국의 단지들이 비록 출입통제라는 면에서 미국이나 남미의 사례에서 볼 수 있는 것처럼 완전히 폐쇄적이지는 않다 하더라도,[2] 많은 측면에서 게이티드 커뮤니티의 공간문법이 적용되어 왔다는 것이다.[3] 물론 한국의 브

2) 미국과 브라질에서의 민족지적 사례에 대한 분석을 통해 강력한 출입통제라는 측면에서 전형적인 게이티드 커뮤니티의 양상을 다루는 논의로는 칼데이라(Caldeira 2000)와 로우(Low 2003)를 참조하시오.

3) 이와 관련하여 게이티드 커뮤니티의 특징과 한국에서의 수용양상에 대한 보다 상세한 논의는 졸고(2012)를 참조.

랜드 아파트 단지들이 외국의 게이티드 커뮤니티 모델을 그대로 수입·적용하여 탄생했다고 볼 수는 없다. 그보다는 한국의 특유한 도시화 과정이 낳은 산물인 아파트 단지들이 2000년대 이후 고급화와 출입통제 시스템 강화를 거치면서 현재의 세계적 추세인 게이티드 커뮤니티의 확산과 '동기화(synchronization)'된 측면이 있다고 보는 것이 적합하다.

그런데 다양한 출입통제시스템이 담보하는 빗장지르기(gating)가 생성해 낸 브랜드 아파트 단지의 공간적 특징은, 주변 지역으로부터 차별화된 영역성을 바탕으로 한 나름의 '공동체' 활동을 함양하는 조건으로 작용하기도 한다. 브랜드 단지와 공동체라는, 얼핏 보기에 잘 어울리지 않는 것처럼 보이는 이들 요소는 아파트 단지의 공간적 특징과 한국의 사회적 맥락이 엮이며 결합된다. 게이티드 커뮤니티로서의 특성에 의해 물리적으로 외부로부터 분리된 공간의 창출이 아파트 단지에 고유한 장소성을 형성하는 한편, 입주민들로 하여금 나름의 공동성을 배태하는 조건으로 작용한다는 것이다. 특히 아파트와 관련하여 무엇보다도 부동산 시장에서의 평가가 중시되는 한국의 상황에서 아파트 단지의 평판과 가치는 소중하게 여겨지며, 이를 높이거나 지켜내기 위한 주민들의 집합적 행동이 펼쳐지기도 한다. 동시에 이는 지금까지 한국사회에서 아파트와 무관한 것처럼 여겨져 온 '공동체'를 호출하는 계기로 작용한다는 것이다.

사실 2000년을 전후하여 사회적 관심을 끌었던 시민운동 중 하나로 '아파트 공동체 운동'이 부각된 적이 있었다.[4] 하지만 2000년대 중반을 넘어서며 결국 이 운동은 활력을 잃고 말았는데, 그 원인에 대해 박인석(2013)은 아파트 단지라는 존재가 갖는 특유의 정치경제적 성격과 타 지역에 비해 월등한 공간 환경을 꼽는다. 1998년 설립된 참여연대 아파트공동체연구소와 2000년 16개 시민단체가 연합해 결성한 전국아파트

4) 2000년대 초반 '아파트 공동체 운동'의 전개 양상에 대해서는 박인석(2013: 297-300)과 최병두(2008: 239-259)의 논의를 참조하시오.

공동체운동네트워크 등이 언론에 부각되며 아파트 공동체 운동이 주목받던 시기, 공통된 시각은 “아파트가 공동체 형성에 유리한 조건을 갖고 있다.”는 입장이었다(박인석 2013: 298). 이를테면, “아파트 공동체 구성원은 도시 공동체에서 보기 힘든 공동체 성원 간의 일정한 연대를 갖고 있다. […] 주민들 간의 일정한 유대의식을 갖고 도시공동체운동을 위해 필요한 민주적인 훈련을 쌓게 된다.”(김칠준 2000: 54)거나, “대면적 접촉기회의 가능성과 소모임을 통한 인원동원의 잠재력을 내재”(최병두 2008: 244)한 특성의 강조 등 아파트 단지가 지닌 집단적 생활조건에서 공동체 형성의 맹아를 찾았다는 것이다.

그러나 이러한 입장들은 아파트 단지가 “도시 공공공간의 취약한 환경 수준 속에서 사유재산으로 구매된 상품적 공간 환경”이며, 따라서 주민들이 “이 소중한 상품의 교환가치에 조금이라도 영향을 미치는 문제에 지극히 배타적일 것이라는 점을 놓치고 있다.”는 것이 박인석의 지적이다(박인석 2013: 299). 아파트 단지가 태생부터 경제적 자본을 어느 정도 갖춘 일부 집단의 욕구를 충족시키기 위해 탄생한 만큼, 공동체적 관계의 형성에는 한계가 분명하며 먼저 모든 것이 교환가치로만 환원되는 ‘단지’라는 폐쇄적 공간구조를 해체하는 작업이 필요하다는 것이다. 그런데 최근 2000년대 후반 이후 한국의 아파트 단지를 둘러싼 변화는 이처럼 호혜적 관계에 의한 공동체와 시장적 교환관계에 의한 결사체라는 이분법적 대비로는 온전히 파악하기 어려운 현실을 야기하는 것이 사실이다. 특히 아파트 단지의 ‘가치’를 놓고 집단적 차원에서 전개되는 다양한 실천 양상은 호혜적 행위와 시장 중심적 사고의 양립이 아닌, 서로 교차하며 조우하는 모습으로 나타나기도 한다.

사실 ‘가치’라는 용어는 무척 유동적이고 복합적인 성격을 지니는 개념이다. 가치 개념에 관한 학사적 맥락의 검토에서 그레이버(2009)가 논의하듯이 가치라는 단어는 사회적, 경제적, 언어적 의미 등 광범위한 분야에서 다양하게 활용되어 왔음을 볼 수 있다. 그레이버(2009: 26)에

의하면 가치라는 단어의 용법은 크게 다음과 같은 세 가지 방식으로 구분 가능하다.

① 사회적 '가치들': 인간의 삶에서 궁극적으로 옳고, 바람직하며 타당한 것들을 지시하는 개념.
② 경제적 '가치': 대상에 대한 욕망의 정도. 특히 그것을 얻기 위해 다른 것을 얼마나 기꺼이 포기할 수 있는가에 의해 측정되는 욕망의 정도.
③ 언어적 '가치': 소쉬르(Saussure)의 구조주의 언어학에서 기인한 개념으로, "의미상의 차이를 낳는 최소한의 차이(meaningful difference)"로 규정할 수 있음.

이 각각의 용법은 서로 전적으로 다른 무언가를 지칭하기보다는, 정도의 차이가 있을 뿐 어느 정도 중복이 가능한 것으로 봐야 한다. 논의 전개를 위해 단순화의 위험을 다소 무릅쓰고 본 연구의 관심사에 이를 적용하면, 현 시점에서 한국의 아파트 단지에서의 '가치'는 재산증식을 위한 경제적 가치와 그 외에 돈으로 평가하기 쉽지 않은 각종 삶의 (사회적) 가치들로 나누어 파악할 수 있다.[5] 주지하다시피 한국의 아파트 단지를 둘러싼 환경에서 가치의 용법이 지금까지 대부분 부동산 가격, 즉 경제적 가치를 가리키는 데 쓰여 온 반면, 변화하는 시장 상황은 아파트 단지에서도 사회적 가치들에 관한 관심을 환기시키는 조건을 조성했다. 지금까지 아파트가 주로 전용공간 위주로 경제적 가치의 관점에서 매매 대상으로만 인식되는 측면이 강했다면, 이제는 공유공간의 관리나 집단으로서 아파트 단지의 문제를 좌우하는 입주자대표회의와 같은 사회적 요소들로 엮인 '삶의 가치들' 역시 중요한 고려대상이 되었다는 것이다.[6]

5) 물론 이러한 구분 역시, 다른 분야에서 가치를 다루는 용법과 마찬가지로 서로 완전히 배타적일 수는 없다. 주거공간을 상품으로 여기는 시각이 여전히 우세한 아파트 단지에서 삶의 가치들은 경제적 가치에 기반을 둔 평가와 무관할 수 없기 때문이다. 그뿐 아니라 삶의 가치들 역시 단일한 틀로 포착하기 어려운, 복합적인 요소들로 구성되는 것이 사실이다.

그런데 이렇게 아파트 단지에서 고려해야 할 '가치'들이 다면화되면서, 가치를 생성하고 평가하는 기준과 방법 역시 다양해진 것이 현실이다. 특히 삶의 가치들 같은 경우 그에 관여하는 행위자들이 복수의 형태를 취하게 된다. 그리고 이러한 상황에서는 지금까지처럼 경제적 가치에만 집중하여 아파트를 인식해 온 사람들 역시 개인을 넘어 '집단'에 주목할 수밖에 없다. 과거 활발히 거래가 이루어져 온 아파트 매매시장의 주체가 개인, 정확히는 가구 단위였다면, 최근에 와서는 개인의 정보력이나 자금 동원력만 갖고는 이른바 '아파트 게임'(박해천 2013)에 효과적으로 참가하기 어려워진 상황이 도래했기 때문이다.

연구자는 이처럼 아파트 단지에서 통용되는 '가치'의 복합적인 성격과 그에 따른 '집단'의 부각, 나아가 '공동체'의 호출 배경에 주목한다. 물론 이때의 '공동체'는 지리적인 근접성에 기초하여 형성된 구성원간의 친밀한 유대관계로 인식하는 전통적인 관점(Bell and Newby 1976; Hillery 1955 참조)에 의한다면 적합한 개념이 아닐 수도 있다. 하지만 공동체와 관련한 최근의 논의들은 명확히 경계가 그어진 공동체라는 인식의 유효성에 문제를 제기하는 한편, 공동체의 문제를 호혜성에 바탕을 둔 게마인샤프트와 이해관계에 초점을 맞춘 게젤샤프트 간의 이분법적 구도로만 보는 것은 현대사회의 복합적인 맥락에 맞지 않음을 지적한다(이를테면, Bauman 2001; Delanty 2003; 어리 2012). 이와 관련하여 바우만(2009: 272)은 20세기 말 이래 세계 각지에서 불고 있는 '공동체 운동'을 기본적으로 다종다양한 안전망 구축 시도로 볼 것을 제안한다. 그에 따르면, 신자유주의의 도래 이래 '자유'와 '안전'이라는 인간적 가치의 필수불가결한 한 쌍 가운데 자유를 지나치게 강조하는 방향으로 급격하게 변화하고 있는 근래의 추세에 대한 응답이 공동체의 호출을 불러왔다는 것이다.

---

6) 이와 관련하여 아파트 단지에 부여되는 '가치'의 변화에 대한 상세한 논의는 본고 3절에서 전개할 것이다.

최근 한국사회의 아파트 단지에서 전개되는 집단적 활동 역시 과거와 다른 고유한 장소성을 바탕으로 “현실을 살아가는 데 필요한 조건을 채우기 위해 여러 안전망이 구축되거나 재구축되는 관계의 장”(요시하라 2010: 75)이라는 관점, 즉 공동체를 바라보는 새로운 시각에서 바라볼 필요가 있다. 이에 본 연구에서는 2000년대 중반 건설된 수도권의 한 브랜드 단지에서의 현장연구(fieldwork)를 바탕으로, 한국의 아파트 단지가 처한 현실적 조건과 ‘공동체’의 호출 배경을 진단하고 그 속에서 형성된 집단적 활동을 분석하고자 한다. 이를 통해 최근의 아파트 단지에서 나타나는 ‘공동체’ 관련 활동들을 현대 한국의 사회·경제적 맥락에서 고찰할 것이다.

2. 연구대상 소개

연구자가 현장연구를 수행한 ‘성일 노블하이츠’[7]는 약 50개 동 4,500여 세대에 최고 35층 건물(최저 15층)로 구성된 초고층 대단지로, 수도권 소재 도시인 연주시 강산구 성일동에 위치해 있던 ‘성일 주공아파트’를 재건축하여 2007년 완공되었다. 이 단지는 지상 전체를 공원과 같은 조경공간으로 조성하고 모든 주차장을 지하에 건설하여 연주시 일대에서는 최초로, 국내 전체를 통틀어서도 꽤 이른 시기에[8] 소위 ‘차 없는 단지’를 실현한 곳이기도 하다. 이 같은 공간 형태는 2000년대 중반 이후 건설된 대부분의 브랜드 아파트 단지에 적용되어 왔으며, 여기에 더해 단지 외곽을 두른 약 10미터 높이의 방음벽과 단지 내부로

7) 본고에 등장하는 아파트 브랜드 이름뿐 아니라 모든 지명과 인명은 가명이며, 연구대상지의 정보 보호를 위해 논의의 흐름을 훼손하지 않는 선에서 아파트 단지와 연구참여자에 관련한 구체적인 정보는 숨기거나 변형했음을 밝혀둔다.

8) 참고로, 국내에서 이 같은 형태의 브랜드 아파트 단지를 대표하는 ‘반포 자이’(서울시 강남구)의 입주는 성일 노블하이츠보다 1년여가 늦은 2008년 12월부터였다.

향하는 차량 출입구마다 설치된 게이트, 1천여 개에 달하는 CCTV 등의 존재가 물리적 측면에서 이 단지의 공간적 폐쇄성을 높이는 데 기여하고 있다.

또한 이 단지는 서울이 아닌 수도권 도시의 중심부에 소재한 1천세대 이상의 대단지가 지닌 특징들을 공유한다. 일부 예외를 제외하고 경기·인천 지역의 단지는 한국사회에서 아파트 단지를 평가하는 주요 지표인 부동산 가격에서 서울 중심부를 따라가지 못하는 것이 사실이다. 하지만 각 도시마다 경제적, 사회적으로 중심지에 해당하는 지역이 존재하고 이곳의 아파트 단지에는 해당 도시의 중산층 이상 계급 배경을 가진 사람들이 거주한다. 이는 해당 단지들로 하여금 도시 내 주거의 상징적 위계에서 우위를 차지하도록 하며, 특히 대단지의 경우 이른바 그 도시의 '랜드마크'로서의 역할을 수행하기도 한다. 이 점에서 성일노블하이츠는 연주시를 대표하는 대단지 중 하나로 연주시 전체에 알려져 있다. 서울 강남의 유명 단지들을 정점에 둔 한국의 아파트 위계에서 최상층은 아니지만, 수도권의 연주시에서는 규모와 상징성 면에서 높은 평가를 받고 있는 단지라는 것이다.

연구대상 단지가 한국의 아파트를 대표하는 서울 강남 한복판의 유명 단지가 아니라는 사실로 인해 본 연구의 대표성에 의문을 제기할 수도 있다. 하지만 다른 한편으로 이는 본 연구가 갖는 중요한 장점으로 작용한다. 아무리 한국이 이른바 '아파트 공화국'(줄레조 2007)이라 불릴 정도로 아파트 단지로 뒤덮인 도시환경을 자랑한다 한들, 엄밀히 말해 강남의 아파트 단지와 비(非)강남의 단지는 다르다. 1960년대 이후 근대화 과정에서 "한국사회의 돈과 권력이 집중된"(강준만 2006: 9) '강남'이라는 지역성 자체가 강남의 아파트 단지들에 어느 정도 부동산 가격의 하방경직성(下方硬直性)을 담보해주는 것과 달리, 강남 이외 지역의 단지들에서는 주택가격을 좌우하는 요인들이 다종다양하다. 경제적·사회적 자원과 학력자본에서 강남이 최상위에 놓여 있는 현실에서,

강남에 진입하지 못한 사람들이 한국의 주류사회를 지배하는 '위세경쟁'을 계속하기 위해서는 끊임없이 강남을 향한 모방 기제(짐멜 2005a)에 충실할 수밖에 없기 때문이다. 이로 인해 만약 강남이라면 강남의 지역성 자체가 해결해주었을 아파트의 '가치 상승' 요인들을 수도권의 다른 지역에서는 주민들이 직접 만들어내야 하는 상황이 펼쳐진다.[9] 또한 이는 아파트 단지에서 특유의 집단성을 만들어내는 요인으로 작용한다. 양영균의 지적대로 한국인들의 자산의 주요 부분이 주택인 상황에서 아파트 가격은 매우 민감한 문제이며, 따라서 "같은 단지 거주자들은 아파트 가격을 유지, 인상시키고자 하는 강력한 동기를 갖고 이를 위해 공동의 노력을 아끼지 않기"(양영균 2012: 41) 때문이다.

연구자는 2011년 초부터 2013년 초까지 2년 가까이 성일 노블하이츠에서 현장연구를 진행하였으며, 특히 본고에서 활용된 핵심적인 자료는 해당 기간 동안 이 단지에서 주목할 만한 변화를 끌어낸 한 자생단체에서의 참여관찰을 토대로 한다. '성일노블 자율방범대'라는 이름의 이 조직은 입주 후 1년 반가량이 지난 2009년 결성된 아파트 자생단체이다. 본래 자율방범대란 지역 단위의 자원봉사자로 조직된 경찰 협력단체로서, 관할 지구대나 파출소와 상호협력 관계를 갖고 취약지역 순찰 및 청소년 선도 · 보호 등의 방범활동을 수행하는 주민 자율조직이다. 1953년 한국전쟁 휴전 이후 각 동·리 단위로 실시한 야경제도에서 유래한 자율방범대는 1990년대 이후 각 파출소 산하의 주민 자율단체로 재편되었으며, 현재는 경찰 지구대별로 조직되어 활동 중이다(최응렬 · 박

9) 물론 그렇다 하여 강남의 입주민들이 아파트의 경제적 가치 상승을 위해 아무런 행동도 취하지 않는다는 것은 아니다. 다수의 언론보도들이 보여주듯 강남의 아파트 단지들 역시 부녀회를 중심으로 부동산 가격방어를 위한 여러 집합적 행동을 취한다. 여기서 연구자의 논지는 강남 입주민들이 '행동'하지 않는다는 것이 아니라, 강남 이외의 단지에서는 강남이라면 하지 않을 수도 있는 집단 차원의 행동을 보인다는 것이다. 이는 또한 지방의 아파트 단지와 비교해서 수도권 단지가 보여주는 특징과도 연결된다. 강남 혹은 서울 중심부의 단지와 직간접적인 경쟁상대에 놓여 있는 수도권 소재 대단지는 지방 소재 대단지와 비교하여서도 각종 '가치 상승' 요인에 훨씬 더 민감할 수밖에 없기 때문이다.

진희 2011: 3; 이영남 2012: 367 참조).[10)]

이렇게 지역사회 내의 방범 취약지역에 설치한 컨테이너 가건물을 사무실 겸 활동거점으로 삼아 운영되는 일반적인 자율방범대 외에도, 일부 아파트 단지에서도 단지별로 자율방범대를 운영하고 있다. 주로 저층주택 지대를 순찰하는 보통의 자율방범대와 달리 아파트 자율방범대는 단지 내에서 순찰임무를 수행하면서 방범활동을 펼친다. '성일노블 자율방범대'(이하 '자율방범대') 역시 다른 아파트 자율방범대들과 마찬가지로 단지 내의 범죄예방과 청소년 선도 등을 주요 업무로 삼아, 일주일에 두 차례씩(2014년 기준) 밤 9시부터 10시 반까지 1~3개씩 조로 나누어 순찰조끼를 걸치고 야광봉과 손전등을 든 채 단지 전체를 순찰한다. 2009년 출범 이래 시기에 따른 변동이 있었으나 대체로 10~20명 내외 규모로 인원수가 유지되어 왔으며, 2012년 이후부터는 규모가 증가하여 30명 이상의 인원이 참가하고 있다. 이들은 아파트 단지 전반의 경비업무를 공식적으로 담당하는 사설 경비업체에서 그냥 지나치기 쉬운 단지 구석구석을 돌아보며 치안 사각지대의 발생을 최소화시키고자 한다.

위의 소개만 보아서는 자율방범대를 다른 일반적인 아파트 자생단체 중 하나로 여길 수도 있지만, 성일 노블하이츠라는 거대한 아파트 단지에서 이 작은 조직의 역할은 조직의 크기를 넘어선다. 자율방범대는 출범 이래 최근까지 성일 노블하이츠의 각종 현안에서 중요한 역할을 수행해 왔고, 단지에 크고 작은 변화를 가져오기 위해 부단한 노력을 경주하였다. 하지만 그 과정이 순탄한 것만은 아니었으며, 성일노블 자율방범대는 보통의 자율방범대와 성격도 출범 배경도 다소 달랐다.

성일 노블하이츠에서 자율방범대가 처음 꾸려진 데에는 입주자대표

10) 2013년 6월 말 기준으로 전국에서 활동 중인 자율방범대 조직은 총 4,055개이며, 자율방범대원으로 참여 중인 인원은 101,367명으로 한국의 경찰인력과 비슷한 수준이다(박주상 · 정병수 · 백석기 2014: 144).

회의와 관련한 입주 초기의 혼란이 배경으로 작용하였다. 이 단지에서는 재건축 과정에서 조합 지도부의 비리 의혹 제기와 제1대 입주자대표회의 회장 선거에서부터 빚어진 마찰로 인해 상당한 혼란이 이어진 바 있었다.[11] 이후 조합 임원 출신이나 그들과 관련 있는 사람들이 입주자대표회의를 장악해 갔는데, 자율방범대 창설에 관한 논의가 시작된 것은 바로 이 과정에서였다. 입주 전 조합과 시공사를 상대로 성공적인 재건축을 위해 투쟁해 온 '활동가' 출신을 중심으로 아파트를 위해 '입으로만 하는 봉사가 아닌 몸으로 하는 봉사'를 실천하자는 움직임이 있었고, 그 결과 탄생한 것이 자율방범대였던 것이다.

사실 일반적으로 아파트 단지 내에서 단지의 경제적 가치를 방어하고 입주민들의 집단 활동에서 중심에 서는 대표적인 조직은 부녀회인 경우가 많다. 계속해서 살펴보겠지만 성일 노블하이츠에서 그런 역할의 중심에 섰던 건 부녀회가 아닌 자율방범대였는데, 여기에도 역시 입주 초의 혼란이 배경으로 작용하였다. 입주 첫 해인 2007년 말, 단지 내 각종 이권사업의 주도권을 놓고 발생한 부녀회와 입주자대표회의 간의 심한 갈등 끝에 부녀회의 입지가 크게 축소된 것이었다. 그 결과 이후 수 년 동안 부녀회는 단지 내 주요 현안에서 큰 역할을 수행하지 않았으며, 대신 이 단지에서 가장 역동적인 움직임을 보인 조직은 다름 아닌 자율방범대였다.[12]

---

11) 성일 노블하이츠에서는 입주 이듬해인 2008년 조합장과 부조합장 등이 비리 관련 건으로 구속되고, 입주 초 아파트 단지의 주도권을 놓고 입주자대표회의 구성을 중심으로 심한 갈등이 빚어진 바 있었다. 이는 성일 노블하이츠뿐만 아니라 재건축으로 지어진 상당수의 국내 아파트 단지에서 심심찮게 발견되는 모습이기도 하다. 연구대상 단지의 재건축 과정에 관한 자세한 논의는 졸고(2015) III장을 참조하시오.

12) 최근의 아파트 단지들에서 전개되는 집단적 활동과 관련하여 주목할 점은 과거와 달리 남성들의 참여 비중이 상당히 높아졌다는 사실이다. 특히 재건축 과정과 입주 이후의 각종 갈등 등 아파트 관련 현안 전반에 걸쳐 입주민들의 직접 개입 여지가 많아지며 남성들의 참여는 점점 증가 추세를 보이고 있다. 이러한 변화는 지금까지 아파트 단지에서 벌어지는 각종 활동을 고찰하는 데 있어 여성들로 구성된 부녀회를 넘어 남성들의 다양한 활동에도 주목해야 함을 뜻한다. 본 연구의 논의 범위를 고려하여 본고에서는 이에 대해 더 이상 분석하지는 않았지만, 아파트 단지에서 남성의 참여 확대는 추후 다루어야 할 주요 연구주제 중 하나이다.

이러한 배경으로 인해 초창기 자율방범대 참여자들 중 대다수는 재건축 과정에서부터 조합과 시공사를 향해 목소리를 내어 온 사람들(40~60대 초반까지의 남성 직장인 및 자영업자)이 차지하고 있었다. 그런데 이들을 중심으로 자율방범대가 운영되다보니, 입주자대표회의를 장악한 다수 동대표들의 입장에서 자율방범대는 다소 불편한 존재로 여겨질 수밖에 없었다. 이에 대해 출범 초 자율방범대 측은 '정치'에는 관심이 없으며 순수한 '봉사' 활동에만 집중할 것임을 표방하였다. 그를 위해 자율방범대는 2010년 2월, 성일동 전체의 자율방범대와 연합하여 아파트 단지의 내부 정치가 아닌 방범활동 자체에 주목적이 있음을 강조하였다. 뒤이어 2010년 여름에는 '성일동 자율방범대'의 구성원으로 연주시 강산구 자원봉사센터에 자원봉사단체로 정식 등록[13]하여 봉사활동 조직으로서의 성격을 부각시키고자 하였다. 한편 이 결정에는 '봉사'로서의 활동을 대외적으로 강조하는 것과 동시에, 입주자대표회의 측의 견제로 차츰 조직의 동력이 약해지며 자율방범대 인원수가 감소하는 상황에서 기존 인원을 지키고 신규 인원을 충원하고자 하는 의도 역시 포함되어 있었다.[14]

이 조직의 활동을 본격적으로 살펴보기에 앞서, 다음 절에서는 먼저

---

13) 1990년대 이래 한국에서 사회적 관심을 받기 시작한 자원봉사활동은 점차 법제화되어 국가의 관리에 놓이는 방향으로 전개되어 왔다. 1995년 교육부의 제6차 교육과정부터 초·중·고교생들의 교내외 봉사활동이 강조된 이후, 1996년에는 자원봉사센터 설치운영과 관련한 행정자치부의 지침이 발표된 바 있었다. 이후 민간 영역에도 자원봉사 붐이 불면서 전국에 전체 247개의 지역자원봉사센터가 생겨났고, 2005년에는 '자원봉사활동 기본법'이 제정되어 지금에 이르렀다. 현재는 학생뿐 아니라 일반인들의 자원봉사 전반이 '1365 자원봉사포털'(www.1365.go.kr)이라는 사이트에서 체계적으로 관리되고 있다.

14) 2009년 출범 초만 하더라도 20명 이상의 인원수를 자랑하던 자율방범대는 2010년 여름을 전후한 시기에 이르러서는 10여 명 안팎으로 규모가 감소하는 어려움을 겪고 있었다. 이는 자율방범대 측이 아파트 단지의 내부 정치에 관심이 없음을 표방하며 순수하게 자체적으로 운영하는 방식을 고수한 탓이었다. 자신의 생업과 여가시간을 포기하면서까지 아무런 지원이나 대가도 없이 운영되는 자율방범대 활동에 참여하기는 어려웠던 사람들이 많았던 것이다. 이러한 상황에서 자원봉사단체로의 정식 등록은 '봉사활동 점수'라는 유인책을 활용할 수 있게 하였다.

한국의 아파트 단지의 변천사에서 아파트에 부여되어 온 '가치'의 변화 양상을 검토할 것이다. 자율방범대의 활동 배경에는 한국의 아파트 역사를 통틀어서도 몇 가지 주목할 만한 변화를 낳은 시기가 놓여 있기 때문이다.

3. 아파트에 부여된 가치의 변화

주지하다시피 한국사회에서 아파트 매매는 가장 유력한 재산증식의 방편으로 인식되어 온 것이 사실이다. 하지만 이 같은 인식이 아파트 도입 초창기부터 받아들여진 것은 아니었다. 처음에는 서구의 경우와 비슷하게 '저소득층 주택' 혹은 '질 낮은 주택'이라는 이미지가 형성되어 있던 아파트에 대한 시각이 바뀌기 시작한 건 1970년대 초 이후의 일이었다(대한주택공사 1992). 정부 주도 아래 본격적으로 중산층 이상을 대상으로 한 단지형 아파트들이 보급되면서 아파트는 서구식 생활방식의 상징이자 사회적 지위 과시의 도구로 받아들여져 온 것이다.[15)]

이처럼 아파트가 중·상류층을 유인하게 된 데 대해 전상인(2009)은 한국에서 아파트 주거의 특징이 임대 위주가 아니라 소유 중심으로 받아들여져 왔다는 사실에서 원인을 찾는다. 경제개발 과정에서 발생한 여유자금이 강남을 비롯한 특정 지역, 그리고 부동산 영역으로 몰리며 아파트는 사고파는 것이라는 인식, 즉 아파트의 상품성이 높이 평가되기 시작했다는 것이다. 실제로 1970년대에는 시세차익이 무려 5~6배에 달했고, 1980년대 이후에도 최소 2배 이상의 수익을 기대할 수 있었던 것이 아파트 매매였다(국정브리핑 특별기획팀 2007: 67 참조). 여기에는 다른 주거형태에 비해 상대적으로 편리했던 기능에 대한 선호와 그

15) 한국에서 아파트 단지의 도입사(導入史)는 박철수(2013: 77-110)와 박해천(2011: 55-101)의 논의를 참조하시오.

에 따른 실수요의 증가도 있었지만, 아파트에 대한 투기적 수요의 급증이 주된 원인으로 작용했다.

특히 1970년대 말 이후 강남과 여의도 등에서 민간업체들의 아파트 건설 참여가 늘어나면서 본격적인 아파트 투기 붐이 한국사회를 뒤덮기 시작했다. 일례로 1977년 민간건설사인 삼익주택이 여의도에 지은 목화아파트는 45:1의 분양 경쟁률을 보였으며, 뒤이어 삼익이 지은 화랑아파트 분양은 무려 70:1의 경쟁률을 보이기에 이르렀다. 당시 아파트 분양권 당첨은 실수요보다는 전매가 주목적이었는데, 화랑아파트 당첨자는 당시로서는 큰 돈인 150~250만원[16]의 '프리미엄'을 얻을 수 있을 정도였다(임서환 2005: 86 참조). 이렇게 아파트에 대한 수요가 급증한 데에는 몇 가지 이유가 있었다. 우선 1970년대 중·후반 중동 건설 수익의 유입과 함께 중화학공업 지원을 위한 통화량 증가 정책이 집행되며 유동성이 팽창했고, 이는 부동산 시장을 자극하는 결과를 낳았다. 또한 경제성장의 결과로 소득이 증가하면서 주택 구매력을 갖춘 가구가 늘어나는 한편, 도시화와 함께 핵가족이 보편화되며 가구 수 자체가 늘었다. 하지만 이처럼 급증한 주택 수요를 공급이 뒷받침하지 못하는 상황이 이어지면서 기본적으로 수요와 공급의 불균형이 주택시장에서 지속된 것이었다. 이러한 배경 아래, 이후 몇 차례의 부침이 있긴 했으나 전반적으로 1970년대부터 90년대에 이르기까지 아파트 매매는 주요한 재산증식 수단으로 인식되기에 충분할 정도의 상승 흐름을 보였다.

그 결과 한국사회에서 아파트를 바라보는 시각은 부동산 시장가치를 떼어 놓고는 논하기 힘든 정도에 이르렀다. 이처럼 아파트에 있어 사용가치보다도 교환가치를 우선시하는 관점은 2000년대까지도 근본적으로는 변하지 않았다고 봐야 할 것이다. 1990년대 초 대규모 아파트 공급을 불러온 제1기 신도시 건설 이후의 가격 조정기와 90년대 말 외

16) 참고로 1976년 처음 출시된 현대자동차 포니의 출고가가 약 230만원이었다.

환위기로 인한 급락을 겪으면서도 '대세 상승'에 대한 사회 전반의 믿음은 쉽게 가라앉지 않았다. 도리어 2000년대 초 경제위기 극복 이후 그 전보다 훨씬 더 큰 폭으로 아파트 가격이 상승하면서 "'부동산 투기는 비용 대비 효율이 높은 투자'라는 경험칙"(국정브리핑 특별기획팀 2007: 71)은 더욱 힘을 얻게 되었다.

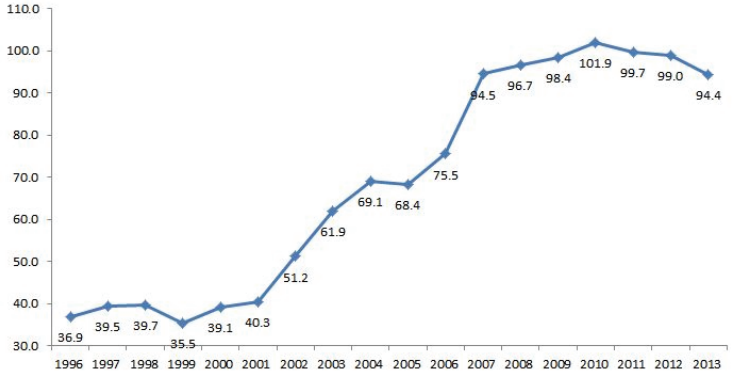
그런데 2000년대는 다른 한편으로 아파트 단지에 이전까지는 크게 주목받지 않았던 다양한 '가치'들이 부각된 시기이기도 했다. 기존의 아파트 단지를 보는 시각이 노골적으로 부동산 시장가치에 초점이 맞춰져 있었다면, 이른바 브랜드 도입 이후에는 보다 정교한 방식으로 시장가치와 더불어 주거 자체의 가치를 강조하는 방식이 등장하기 시작한 것이다. 그 조짐은 1990년대 중반 미분양 사태 심화에 따른 건설사들의 차별화 전략에서부터 모습을 드러낸 바 있었다. 이러한 움직임은 2000년대 각 건설사들 사이에 고유의 브랜드 도입 열풍이 불며 한층 가속화되었다. 그 결과 아파트라는 상품의 경쟁은 단위주택뿐만 아니라 단지 차원으로까지 범위가 확장되었다(전남일 · 손세관 · 양세화 · 홍형옥 2008: 303). 획일적이었던 건물 디자인은 다양한 형태를 취하기 시작했고, 단지 내에 여러 부대시설이 들어서는 한편 외부공간에서의 조경 역시 이전과는 차원이 다른 형태로 이루어졌다.

이를 잘 보여주는 것이 바로 브랜드 아파트 TV 광고의 변화였다. 2000년대 중반까지만 하더라도 유명 연예인을 활용한 이미지 전달에 주력해 온 브랜드 아파트 광고들은 대략 2007년을 전후한 시기부터는 다소 다른 전략을 택하게 된다. 주지하다시피 과거 이들 광고는 실제 아파트 주거와 무관한 광고 내용, 거액의 광고료 지출에 따른 분양가 상승 등을 이유로 사회적인 비판에 직면한 바 있었다. 하지만 이 시기 새로 등장한 광고들은 스타 마케팅 일변도에서 벗어나 현실의 차원에서 브랜드 아파트 주거가 지닌 '가치'를 드러내고자 했다. 중산층 핵가족 중심의 가족주의나 상층계급 취향의 라이프스타일, '커뮤니티 활동' 등

과 같은 가치를 강조한 이들 광고는 브랜드 아파트에 산다는 사실을 2000년대 한국사회가 바라보는 성공에 대한 인식과 결부시키려는 시도였다.

예를 들어 2008년 방송된 한 브랜드 아파트의 광고는 해당 단지에 살아가는 가족의 모습을 지금까지 아파트의 주요 고객층을 점유해 온 전형적인 중산층 핵가족으로 그려냄으로써 표준적 삶의 이상적인 상징으로서의 모습을 제시한다(권현아 · 백진 2013: 110). 다른 브랜드의 광고에서는 세련되고 따뜻한 '커뮤니티'를 강조하는데, 권현아와 백진(2013: 111)에 따르면 이때의 커뮤니티는 아파트에 결여된 이웃 간의 정을 회복하자는 규범적 차원과는 확연히 다른 형태를 취한다. 소속 자체가 특권이며 선망의 대상이 되는 공동체로서, '고품격 라이프스타일'과 '세련된 취향'을 갖춘 그 구성원들이 단순한 부동산 투기자가 아니라 문화자본을 갖춘 '진짜' 엘리트라는 이미지를 제공하고자 한 것이다. 물론 여기서 중요한 것은 광고에 등장하는 삶의 형태들이 다름 아닌 브랜드 아파트 단지 주거를 통해서만 보장받을 수 있다는 메시지이다. 그리고 이러한 메시지는 광고를 비롯한 상징조작에 의해 이전에 비해 더 정교하고 세련된 방식으로 한국사회의 중 · 상층계급이 추구하는 삶의 가치들과 브랜드 아파트라는 물리적 공간을 연결시킨다(부르디외 1995 참조).

흥미로운 점은 이러한 삶의 가치들이 달성되는 공통적인 배경으로 강조되는 것이 바로 단지 내 부대시설과 특화된 조경공간이라는 사실이다. 바쁜 일상 속에 생활의 여유를 찾고, 활기찬 취미생활이 가능하며, 이웃들과 어울리는 활동은 모두 이러한 공간에서 전개된다. 이는 브랜드 아파트 등장 이후 아파트 단지의 물리적 경관 변화와 깊은 관련을 맺고 있다. 이전까지와 달리 단지 내에 각종 부대시설이 들어서고 지상공간의 공원화가 진행되면서, 아파트 단지는 입주민들로 하여금 자부심을 갖게 하고 상호작용을 유발할 수 있는 공간적 조건으로 여겨진다.



〈그림 1〉 서울 지역 아파트 가격지수(1996~2013년)

(기준: 2011년 6월 = 100.0, 출처: 국민은행 주택가격지수를 바탕으로 연구자 구성)

브랜드 도입과 함께 추가된 단지의 공간요소들은 아파트 단지에서 새롭게 강조된 가치들을 보장하는 매개물인 것이다. 이는 곧 이들의 존재가 입주 이전 마케팅 단계뿐만 아니라 실제 입주 이후 생활에서도 단지 내의 집합적 이슈로 부각될 가능성을 지니고 있음을 뜻하기도 한다.

한편 2010년대 들어 아파트 단지에 부여되는 가치는 다시 한번 변화를 맞이하게 된다. 2000년대 후반부터 불어 닥친 글로벌 금융위기의 여파로 인한 시장상황의 변화는 부동산 시장에서 아파트의 인기를 예전 같지 않게 만들었다. 〈그림 1〉에서 확인할 수 있다시피 1999년 이래 지속적인 상승 추세에 있던 아파트 가격은 2008년을 기점으로 상승세가 꺾이기 시작했고, 2010년 이후로는 전반적으로 하락하는 흐름을 보이기에 이르렀다. 여기에 한국사회 전반에 내려앉은 경제 불황과 함께 아파트 거래량이 감소하고 중·대형 평형을 중심으로 미분양 아파트가 급증하며 부동산 시장 자체가 위기에 봉착한 게 아니냐는 우려가 확산되기 시작했다. 이에 대해 최근의 흐름은 일시적인 가격 조정에 불과하며 아파트 가격의 상승세 자체는 꺾이지 않는다는 반론이 일부 언론을 중심으로 제기되기도 했다.[17] 하지만 주요 주택수요 연령대(35~54세)

의 인구수 감소, 지난 수년 동안 급증한 가계대출의 위험도 등 여러 가지 정황으로 미루어 볼 때 2010년 즈음이 한국 아파트 시장의 '역사적 고점'이 될 것이라는 주장 역시 만만찮은 것이 사실이다.[18] 확실한 것은 아파트 매매를 매개로 한 재산증식 모델이 더 이상 작동하지 않을지도 모른다는 우려가 사회적으로 확산되고 있음이 분명하다는 것이다.

이러한 배경 아래, 아파트 단지에서도 더 '전통적인' 방식의 공동체적 가치가 강조되는 현상이 등장하기에 이르렀다. 시장에서 사고파는 상품으로서 아파트의 가치가 예전 같지 않아진 상황에서, 아파트 단지를 주민들이 함께 더불어 사는 공간으로 새로 자리매김해야 한다는 움직임이 나타난 것이었다. 이를 위해 기존의 아파트 단지에서는 모습을 찾아보기 어려운 것으로 인식되어 온 '공동체'를 '복원'하고자 하는 활동들이 각 지역의 활동가들이나 지방자치단체를 중심으로 등장했다. 그 대표적인 사례가 서울시를 위시한 각 지방자치단체에서 추진한 '공동주택 커뮤니티 활성화 지원사업'이었다. 특히 서울시는 2011년 박원순 시장 취임 이후 적극적으로 추진하기 시작한 '서울시 마을공동체 지원사업'의 일환으로 건전하고 투명한 아파트 관리비 운영을 위한 '아파트 관리비 내리기 마을공동체 사업'을 진행하는 등 행정의 차원에서 적극적인 행보에 나서기도 했다. 이러한 사업들에서 추구하는 아파트 단지의 미래는 앞서 언급한 '공동체의 복원'에 초점이 맞춰져 있으며, 이는

---

17) 실제로 2008년 이래 수년 동안 정체 내지 하향세를 보였던 서울 지역 아파트 가격은 박근혜 정부가 강력한 부동산 경기부양 정책을 펼친 2014년 중반부터 2015년 하반기에 이르는 기간 동안 반등하는 모습을 보이기도 했다. 하지만 이에 대해서도 부동산 시장을 둘러싼 흐름의 전반적인 변화보다는 저금리 기조유지와 대출규제 완화에 따른 일시적 현상이라는 해석이 제기되어 온 것이 사실이다.

18) 이 같은 논쟁은 2015년 현재까지도 진행 중인 상황이기에 경제학자나 부동산 전문가가 아닌 인류학 연구자의 입장에서 앞으로의 시장 전망에 대해 더 논의하기는 어렵다. 본고에서는 앞으로의 부동산 시장 전망보다도 최근의 부동산 시장 흐름이 브랜드 아파트 입주민들의 집합적 실천에 어떠한 배경으로 작용하고 있는지 정도로만 다루고자 한다. 이전에는 대부분의 아파트 가격이 오르는 가운데 상승폭에 차이가 있는 정도였다면, 최근에는 가격 측면에서 훨씬 더 다양한 양상이 나타나며 이로 인해 주민들이 아파트 가격에 더 민감한 경향이 있다는 것이다.

관련 자료집의 내용을 통해서도 확인 가능하다(서울특별시 2013a, 2013b).

> 재테크 수단으로 이용되어온 아파트는 재산 늘리기의 수단이 아닌, 주거 공간이자 이웃과 소통하는 장소로 거듭나야 합니다. *따뜻한 시골 마을의 정겨움을 아파트 공동체에서도 되살릴 수 있다면* 일상에서 흔히 일어나는 작은 갈등들은 상당히 줄어들 것입니다(『아파트 관리비 내리기 길라잡이』 머리말 중에서, 강조는 연구자).

> 지금 서울에서는 공동체 회복을 위해 곳곳에서 다양한 노력들이 이루어지고 있습니다. 아파트 관리비 인하를 위해 함께 고민하고, 이웃과 함께 공터나 옥상에 텃밭도 가꾸고, 단지 내 방치되어 있던 도서관이 아파트 주민들의 자발적인 도서 기증과 비품 기탁으로 북 카페로 재탄생하고 있습니다. *이웃과 정을 돈독하게 가꾸는 공동체 공간으로 아파트가 새롭게 그 기능을 전환* 하고 있는 것입니다(『공동주택 커뮤니티 활성화 사례집』 중 박원순 서울시장의 발간사 일부, 강조는 연구자).

이 같은 변화의 조짐에 대해 2016년 현재의 시점에서 섣불리 평가를 내리기에는 이르다. 공동체 관련 사업에 지원한 아파트 단지는 아직 소수에 불과하며, 기존에 프로그램이 진행된 단지에서도 입주민 전체의 호응이 얼마만큼 있었는지에 대해서도 의문부호가 붙는 것이 사실이다. 이러한 움직임이 '공동체'라는 화두를 다시 던지며 부동산 가치 일변도였던 아파트를 보는 시각의 전환을 사회적으로 요구하고 있다는 점은 주목할 만하다. 하지만 한국에서 아파트에 관한 사회적 담론의 핵심에 위치한 것은 누가 뭐래도 여전히 부동산 시장에서의 교환가치이다. 앞서 살펴봤던 브랜드 아파트 광고에서 부각된 '주거의 가치' 역시 부동산 시장가치와 완전히 다른 선상에 놓여 있다고 보기는 어렵다. 이에 반해 공동체의 복원을 앞세워 다소 전통적인 방식의 공동체 가치를 '회복'하고자 하는 입장은 시장가치 중심의 기존 시각을 개선 대상으로 여겨 바로잡고자 한다. 그러나 박해천(2011: 66-67)의 지적처럼, 단순히 '나

쁜 아파트'의 자리를 '착한 아파트'로 대신한다는 것만으로는 아파트 단지가 야기해 온 작금의 문제들을 해결할 수 있다고 보기는 어렵다. 현 시점에서 한국의 아파트 단지가 놓여 있는 실제 현실의 문제 틀은 그렇게 단순하지만은 않기 때문이다.

그럼에도 불구하고 지금까지 사고파는 대상으로만 여겨져 온 아파트가 삶의 터전으로 새삼 새롭게 인식되기 시작하면서 아파트 단지에 부여되는 가치들이 한층 더 복합적이고 다면화되는 모습을 보이고 있다는 사실은 중요한 변화이다. 이 절에서 살펴본 것과 같은 가치들 외에도, 최근의 상황은 특히 브랜드 아파트 단지에서 여러 다른 가치들이 부각되는 양상을 유도하고 있다. 이어지는 논의에서는 본고의 연구대상 단지인 성일 노블하이츠와 성일노블 자율방범대의 사례를 통해 '가치'와 공간을 매개로, 아파트 단지의 공동성을 추구하는 활동을 분석할 것이다.

4. 성일노블 자율방범대와 공간의 정치

1) 자율방범대의 주요 활동

아파트 단지 환경이 좋고, 워낙 넓고 방대하다보니까 외부에서 안 좋은 애들이 들어와서 구석에 숨어 못된 짓 하기 좋아요. 쪼끄만 여자애가 남자애들이랑 같이 담배 피우는 것도 있었고, 구석에서 본드 마시고, 심지어 여름에는 콘돔이 발견된 적도 있고… 사람들이 우리 아파트에는 그런 애들 없다고 하지만 예방 차원에서 순찰 도는 거죠. 우리가 완장 찬 것도 아니고, 뭘 바라고 그러는 것도 아니고, 순수하게 봉사 차원에서 우리가 사는 아파트에 더 애정을 갖고 예방하려고 돌아요. 실제로 수상한 애들 발견해서 주의를 주면, 조금 있다 다시 가보면 나가고 없어요. 아무래도 이 아파트는 순찰 돈다, 그러면 애들이 신경을 쓰죠. 경비업체가 있다고 해도 단지 넓은 거에 비해서 인원이 적어서 다 관리하기에는 힘들어요(성일노블 자율방범대 대장 김민철 씨, 60대 남성).

위에서 소개한 인터뷰 내용은 자율방범대가 우선순위를 두고 있는 순찰활동의 성격과, 자신들의 활동에 스스로 부여하는 의미를 보여준다. 각종 첨단 경비시스템 등으로 인해 절도나 강도와 같은 범죄행위가 쉽게 발생하기 어려운 아파트 단지에서, 사실상 방범의 대상은 주로 비행청소년들로 상정된다. 공원처럼 꾸며진 지상 공간 덕택에 바깥 주변지역에 비해 월등한 환경을 갖춘 아파트 단지 안으로 외부에서 온 '안 좋은 애들'이 들어와 '못된 짓'을 할 수 있으므로, 이들에 대한 계도가 필요하다는 것이다. 이때 단지 내에서 비행을 저지르는 청소년들이 성일 노블하이츠 입주민일 가능성은 배제되는데, 이러한 판단은 나름의 근거를 갖고 있다. 비행청소년 가운데 상대적으로 중산층 ― 노블하이츠 입주가 가능한 정도의 경제력을 갖춘 ― 자녀가 차지하는 비중이 낮을 것이라는 사회적 상식과 함께, 행여 입주민 자녀들 가운데 그런 부류가 있더라도 적발시 본인과 가족이 감당해야 할 주변의 시선을 고려하면 감히 단지 내에서는 '못된 짓'을 하기 어렵다는 것이다. 실제로 단지 안에 숨어 모여서 담배를 피우다 발각된 청소년들의 경우, 예외 없이 '외부 아이들'이었다는 경험적 사실 역시 이들의 판단을 뒷받침했다.[19]

그러나 자율방범대의 활동에서 이러한 계도 활동 못지않게 큰 비중을 지니고 있으며, 이들의 활동에 정당성을 부여하는 데 있어 더욱 효과적이었던 것은 단지 내의 각종 시설들에 대한 하자점검이었다. 지상공간의 공원화를 위해 조경된 나무들이 제대로 자라고 있는지, 설치된 조명시설은 제대로 작동하고 있는지, 쓰레기 분리수거는 제대로 되고 있는지와 같은 단순한 시설점검에서부터 CCTV나 경비초소의 위치 조정에 관한 것까지 이들의 시선은 아파트 단지 내 대부분의 시설들에 걸쳐 있다. 이들은 "객(客)이 아닌 주인의 입장에서" 각종 시설물들을 꼼꼼히

19) 물론 발각된 청소년들 가운데 일부는 실제 입주민 자녀였을 수도 있다. 그들이 "너네 여기 살아? 그럼 몇 동 살아?"라고 캐묻는 '어른들'의 추궁 앞에 내놓기 가장 좋은 대답은 "밖에서 왔어요."이기 때문이다. 이에 대해서는 자율방범대와 연구자 모두 사실 확인이 불가능했다.

살피고, 문제의 소지가 있다고 판단한 경우 사진으로 찍어 관리사무소나 경비업체에 개선을 요구한다. 이른바 브랜드 아파트 등장 이후 단지 내 외부공간이 상당부분 '고급화'되었다고 하나 입주민들이 실제로 생활하면서 겪는 문제와는 괴리가 있을 수 있고, 이들의 활동은 바로 그 지점에 초점을 맞추고 있었다. 아래는 이에 해당하는 사례들 중 일부이다.

- 단지 내 조명시설 점검

(순찰 도중 옆으로 기울어진 채 쓰러진 조명등을 발견하자 곧바로 사진 촬영)

"이런 일에 관리사무소가 관심이 없어요. 이렇게 넘어지지 않으려면 조명등이 확실하게 뿌리가 박혀있어야 하고, 그걸 다 관리해야 하는데 그 사람들은 우리처럼 하질 않으니…."(자율방범대 대장 김민철 씨)

- 경비초소 위치 조정

"(순찰 중 단지 서쪽 보행자 출입구에 설치된 경비초소를 가리키며) 원래 이 초소가 여기 있었던 게 아니었어요. 더 안쪽에 위치해 있었는데, 우리가 방범 돌다가 발견하고 얘기해서 이리로 옮긴 거죠. 여기 초소는 이 자리에 있다는 존재만으로 역할을 해요. 실제 안에서 근무하는 사람이 없어도 밤에 이렇게 초소 위에 경광등 돌고 있으면 멀리서 보고 못된 짓 못하거든요. 여기 옮겨오기 전에는 여기로 들어오는 길에 간간이 나쁜 애들이 있었어요. 지나가는 학생들 돈 뺏고… 그러다가 여기 초소가 생기고 나서 그런 일이 없어졌어요." (자율방범대원 A씨, 40대 남성)

- 펜스 보강

단지 서쪽 보행자 출입구 옆으로 설치된 펜스의 십여 미터 아래로, 단지와 인접한 중학교 운동장이 위치해 있다. 현재는 펜스가 이중으로 설치되어 있는데, 이 역시 자율방범대의 건의로 원래 한 겹으로만 있던 것을 보강한 것이다. 이 조치는 정식 순찰시간 외에 우연히 이 펜스에 아이들이 매달려 놀기도 하는 모습을 본 자율방범대원의 건의로 이루어졌다.

- 가로등 신규 설치

"(단지 중앙부 순찰 중) 여기 가로등도 우리가 새로 해달라고 해서 해준 거예요. 그 전에는 밤에 젊은 애들 와서 담배 피우고, 패싸움도 한번 하고 그랬

어요. 그 바람에 어른들도 다니기 불안하다고 했었죠. 그래서 우리가 여기 가로등 있어야 된다고 관리소에 얘기해서, 시설과장이 직접 나와서 살펴보고 설치한 거에요. 우리가 해달라고 해서 무조건 다 해주는 건 아니고, 그 사람들(관리직원들)도 다 나와서 확인해보고 필요하다 싶으니까 해주는 거죠."(자율방범대원 B씨, 50대 남성)

- 단지 내 휴게 공간 살리기

단지 중앙부의 산책로에서, 원래 산책로보다 훨씬 안쪽으로 들어가 있던 가로등 3개를 길 가까이로 옮겨 설치한 것 역시 자율방범대의 건의에 의한 것이었다.

"예전에는 (가로등이 안쪽에 있어서) 어두우니까 애들 숨어서 담배피우고 그랬는데, 그래서 주민들이 보기 싫으니까 안 나왔죠. 근데 밝아지니까 이제 주민들이 밤에도 저렇게 나와서 쉬고 있어요."(자율방범대원 C씨, 50대 남성)

이외에도 시설물 점검과 관련한 다수의 사례가 있었는데, 자율방범대가 처음 결성된 2009년에만 CD 3장 분량의 사진을 촬영하여 관리사무소에 제공했을 정도였다. 이처럼 단지 내 하자가 많았던 이유는 앞서 소개한 것처럼 과거 재건축 과정에서 시공사에 대한 재건축조합의 관리·감독 소홀과 조합 전반의 비리 탓이었다. 또한 입주 이후에도 대다수 입주민들의 무관심으로 인해 단지 내의 많은 시설물들에 대해 누구도 잘못을 지적하고 바로잡으려 하지 않았다. 하지만 이렇게 다수의 아파트 구성원들이 하자가 발생한 공간 요소들에 대해 그저 무관심하거나 불편을 감수했던 바로 그 시점에서 자율방범대의 적극적인 개입이 시작되었다. 이들은 기존에 알려진 하자 문제들을 재차 부각시키는 데 그치지 않고 숨겨진 하자들을 찾아내고자 하였고, 단순 하자들 외에도 설계상의 구조와 실제 주민 생활 간의 간극을 지적하여 공간의 개선을 추구하였던 것이다.

얼핏 보기에 이들의 활동이 별 거 아닌 것처럼 보일지 몰라도, 매주 한두 차례씩 퇴근 이후 따로 시간을 내어 아파트 단지 전반을 점검하는 것이 쉬운 일은 아니다. 일례로 자율방범대 핵심 멤버인 정영호 씨(남,

40대)는 격일제로 야간 근무를 해야 하는 직장에 다니고 있음에도 불구하고, 자율방범대 순찰일이 야간 근무와 겹치는 날에는 따로 직장에 휴가를 내면서까지 활동에 참여해 왔다. 자신이 거주하는 아파트 단지에 대한 애정과 자율방범대에 대한 책임감을 갖고 적지 않은 야근 수당을 포기하면서까지 수 년 동안이나 열심히 활동해 온 것이다. 다른 인원들도 마찬가지로 멀리 떨어진 직장 근무를 마치자마자 바로 달려와서, 혹은 자신이 운영하는 점포의 문을 평소보다 조금 일찍 닫고서라도 자율방범대 활동에 참여했다.

> "내가 언제 다른 데로 이사 갈지 모르겠지만, 여기 사는 동안에는 이런 거 열심히 찾아보고 그럴 거에요. 지상에 차도 없고, 운동하기 좋고, 그런 곳인데…. 더 살기 좋은 아파트가 되어야 가치도 올라가죠."(자율방범대 대장 김민철 씨)

> "솔직히 저는 우리 아파트에서 '또라이'에요. 그런데 저 같은 또라이가 몇 명만 더 늘어도 우리 아파트는 바뀔 겁니다. 저는 우리 아파트에 자극을 주기 위해 말 그대로 미친 짓을 하는 거죠. 야근하면 한번에 10만원 넘게 나오는 걸 포기하고 여기 오는 거니까…."(자율방범대원 정영호 씨)

직접적인 이해관계가 없다는 이유로 아파트 일에 무관심한 대다수 주민들과 달리 헌신적인 활동을 펼쳐 온 이들은 단지 안에서 '자기임명적 공인(self-appointed public character)'(제이콥스 2010)으로서의 역할을 맡아 온 셈이다. 제이콥스에 따르면 도시 주거공간의 안정적 생활은 이른바 '공인(public character)'을 자임하는 사람들에게 상당 부분 좌우된다. 이때 공인이란 폭넓은 집단의 사람들과 자주 접촉하고 스스로 공인이 되는 데 충분히 관심을 갖는 사람들로, 자기 역할을 다하기 위해 특별한 재능이나 지혜를 갖출 필요는 없다(제이콥스 2010: 105). 자율방범대 구성원들 역시 특출한 능력의 소유자는 아니었다. 이들은 그저 자신이 거주하는 아파트 단지에 남들보다 더 많은 관심과 애정을

갖고, 아파트 입주민 모두가 사용하는 공간을 제대로 관리해보자는 생각을 가진 사람들일 뿐이었다. 그리고 이들이 이렇게 적극적인 활동에 나서게 된 것은 직접 발로 뛰는 활동을 통해 '가치 있는 아파트'의 이상을 실현할 수 있으리라는 믿음 때문이었다.

사실 이러한 하자점검이나 시설변경과 같은 문제들은 아파트 단지 전반의 관리를 담당하는 각종 위탁업체들과 그들을 관리·감독하는 입주민들의 대표협의체인 입주자대표회의의 고유 업무이다. 그럼에도 자율방범대가 이 같은 활동에 집중해 온 것은 응당 그 역할을 해야 할 관리주체들이 제대로 그 일을 못해 왔다고 판단했기 때문이다. 그 중심에는 입주자대표회의를 중심으로 비리가 있는 게 아니냐는 의혹이 자리하고 있었다.

2) 입주자대표회의 비리감시와 도전의 성공

입주자대표회의는 아파트 단지 안에서 유일하게 법적 근거를 지닌 자치기구로, 관리비 집행과 위탁업체 선정에 관한 전권을 지닌 중요한 조직이다. 또한 가구당 월평균 관리비를 약 15만원 정도로 가정할 때, 성일 노블하이츠처럼 4,500여 세대에 달하는 대단지에서는 매년 걷히는 관리비만 80억원에 달할 정도로 입주자대표회의가 다루는 예산 역시 엄청난 규모이다. 또한 아파트 단지가 수백에서 수만에 달하는 입주민들이 함께 살아가는 '아파트 공동체'로 거듭나기 위해 가장 필요한 사항이 입주자대표회의의 올바른 운영이라는 지적 역시 관련 연구들을 통해 꾸준히 제기되어 왔다(곽도 · 은난순 · 하성규 2004; 박광재 · 백혜선 · 서수정 2001; 하성규 · 서종균 2000). 하지만 실제 현실에서 입주자대표회의와 관련한 영역은 아파트 단지의 집단적 현안에 대한 무관심이 단적으로 드러나는 곳이다. 대부분의 아파트 단지에서 대다수의 입주민들은 입주자대표회의가 어떻게 구성되고 어떤 방식으로 운영되는지에 대

해 큰 관심을 보이지 않는다. 결국 이 같은 주민들의 무관심이 입주자대표회의의 불투명한 운영을 낳고, 다시 입주자대표회의의 폐쇄적인 운영이 주민들의 무관심을 조장하는 악순환이 반복되기 마련이다. 상황이 이렇다보니 많은 아파트 단지들에서는 주민들의 무관심 속에 입주자대표회의가 이권에만 관심을 둔 소수 동대표들의 손아귀에 놀아나는 경우마저 발생하고 있다.[20]

성일 노블하이츠의 경우도 상황이 좋지만은 않았다. 성일 노블하이츠에서는 초대 입주자대표회의 회장과 제2대 회장을 역임한 인사들이 업무능력 부족과 비리 의혹으로 연달아 임기를 채우지 못한 채 자진사퇴하면서 이권을 노린 동대표들의 다툼 속에 극심한 내홍을 겪은 바 있었다. 이런 상황에서 주민들의 무관심 속에 요식적인 절차만 밟아 자리에 오른 일부 동대표들은 주민들이 실제 생활에서 겪는 애로사항을 해결하기보다 각종 위탁업체들과의 뒷거래를 통해 관련 사업의 계약을 체결해주고 커미션을 수수하는 데 더 관심을 두는 게 아닌가 하는 의혹을 사고 있었다. 이러한 분위기에서 성일 노블하이츠 입주자대표회의에 대해서도 소위 '직업 동대표'들에 의해 장악당한 것 아니냐는 비판이 대두된 것이었다.

이른바 '직업 동대표'는 아파트 동대표를 마치 자신의 직업처럼 삼아 아파트의 각종 이권문제에 개입하여 경제적 이득을 취하는 사람들을 가리키는 말이다.[21] 이들은 대개 따로 직업을 갖지 않고 입주자대표회

---

20) 2010년대 한국사회에서 아파트 입주자대표회의와 관련한 사안들은 적극적으로 공론화되지 않았을 뿐, 대부분의 단지에서 시한폭탄과 같은 존재로 자리매김해 왔다. 최근 일부 언론보도가 보여주듯 아파트 입주자대표회의에 관한 문제는 이미 전국적인 현상이다(SBS 뉴스 2013년 11월 4일 보도 "[취재파일] 여러분의 아파트는 안전합니까?", 시사저널 2014년 10월 1일 기사 "아파트 관리비 비리, 세월호만큼 큰 사건 될 것" 참조).

21) '직업 동대표'는 본 연구의 연구대상지에서만 사용하는 표현이 아니며, 한국의 많은 아파트 단지들에서 어렵지 않게 들어볼 수 있는 단어이다. 인터넷 검색엔진에서 해당 단어를 검색해보면 특히 2010년대 들어 '직업 동대표' 관련 문제가 이슈로 되어 왔음을 확인할 수 있다.

의에서 임원 등 주요 직책을 맡아 각종 아파트 관리업무에 관여하면서 관리사무소 직원들을 자신의 수족 부리듯 다룬다고 여겨진다. 입주자대표회의에 대한 주민들의 무관심 덕택에 이들은 아무도 선뜻 나서지 않는 동대표 자리를 쉽게 꿰차고 아파트 단지의 주요 현안들을 좌지우지한다. 성일 노블하이츠의 경우 역시, 대외적으로 드러나지는 않았지만 입주 3~4년차에 접어든 2010년 즈음 적지 않은 수의 동대표들이 직업 동대표에 해당하는 게 아니냐는 의혹을 받고 있었다.

이 같은 상황에서 자율방범대가 활동을 해나가며 마주한 아파트 단지의 현실은 그들로 하여금 입주자대표회의에 눈을 돌리게 하였다. 관리사무소는 본연의 관리업무에 충실하기보다 자신들의 재계약 여부를 결정하는 입주자대표회의 측의 눈치를 먼저 살피고 있었고, 여기에 주민들의 무관심이 더해지며 아파트 단지의 공용공간은 점차 황폐화되고 있었다. 그리고 자율방범대 측이 보기에 아파트를 대표하는 조직인 입주자대표회의는 각종 용역업체 선정에서 뒷돈을 받아 챙길 궁리만 할 뿐, 관리업체의 감독과 주민들의 관심과 참여를 끌어내는 일에는 손을 놓고 있는 것처럼 보였던 것이다. 그러던 중 비리의혹이 불거진 전임 회장의 자진사퇴로 실시된 2011년 1월의 입주자대표회의 회장 보궐선거는 자율방범대의 입장에서 입주자대표회의의 문제점을 바로 잡을 절호의 기회로 여겨졌다. 2010년 6월 주택법 개정으로 인해 기존의 방식과는 달리 주민 직선제로 선거가 치러지는 만큼, 그동안 아파트 현안에 관심이 없었던 대다수 입주민들에게 입주자대표회의의 현실을 알리기만 하면 충분히 승산이 있다고 본 것이었다. 이를 위해 자율방범대 구성원인 박상문 씨가 회장 후보로 출마했고, 다른 두 명의 구성원들은 회장 선거와 함께 실시된 감사 선거에 입후보하였다.

그러나 실제 선거결과는 그들의 기대에 크게 못 미치는 것으로 나타났다. 자율방범대를 대표하여 출마한 박상문 씨는 41.2%의 득표율에 그치며 기존 입주자대표회의에서 수석 부회장을 역임한 임준구씨에게

패하고 말았다. 두 명의 감사를 선출하는 감사 선거에서도 자율방범대 회원들은 모두 고배를 마셨고, 대다수 입주민들이 여전히 입주자대표회의에 무관심하다는 사실 또한 12.2%라는 저조한 투표율로 재차 확인되었다. 회장 당선을 위해 부지런히 발로 뛰고, 인터넷 카페에 기존 회장단의 문제점을 지적하면서 투표를 독려했던 자율방범대는 주민들의 무관심 속에 조직 동원력을 앞세운 기존 세력을 꺾지 못한 것이었다. 선거 패배 이후 순찰활동을 마치고 가진 뒤풀이 자리에서의 아래 대화는 선거 결과에 대한 이들의 반응을 보여준다.

A: 우리 아파트 입주자대표회의를 보면 말도 아니에요. 일선에서 물러나서 자기 직업 없는 사람들이 동대표 나와서 일 꾸미고, 직업 동대표로 활동하고 있어요.

B: 아파트가 잘되기 위해서는 주민들 스스로 참여와 관심이 필요해요. 이런 직업 동대표들이 발을 못 붙이게 만들어야 되는데, 그게 잘 안 돼요.

C: 지금 입주자대표회의 회장만 해도 수상해요. 어디 인테리어 업체 운영하고 있다고는 하는데, 우리가 알아보니 확실한 회사가 아니에요. 관리사무소 바로 옆에 회장실 만들어서 낮에도 매일 나오던데, 일이 있는 사람이 그렇게 하겠어요?

D: 우리 방범대가 좀도둑 위주로 잡아야 하는데, 내부 도둑 때문에 신경 쓸 일이 많네요. 외부의 적이 아닌, 내부의 적을 방범을 해야 되니, 아이고….

이렇듯 상황이 좋지 않았지만, 이후에도 자율방범대는 입주자대표회의에 대한 감시와 도전을 멈추지 않았다. 지난 선거가 보궐선거였기에 1년 뒤 다시 회장 선거가 있다는 점에 착안한 이들은 다가오는 선거를 위해 전열을 재정비하였다. 포털사이트에 '성일노블하이츠지킴이'라는 이름의 인터넷 카페를 개설하여 입주자대표회의와 관련한 비리의혹을 꾸준히 올려 주민들에게 이런 별도의 인터넷 커뮤니티가 필요할 정도로 문제가 있다는 사실을 알리는 한편, 지역 신문사에도 관련 내용을 제보하는 등 활동의 폭을 넓혀갔다. 또한 이들은 입주자대표회의와 용역업체 간의 유착의혹에 대해서도 직접적인 법률대응에 나섰다. 일례로,

엘리베이터 유지보수업체를 선정하는 과정에서 회장이 일부의 반대를 무릅쓰고 임의로 B업체와의 계약을 강행하자 구청에 민원을 제기하여 승소하기도 했다. 기존에 1억 4천만원으로 유지보수업무를 수행하던 A업체와의 계약기간이 끝나자 회장단은 제대로 된 입찰과정 없이 B업체와 입찰가 3억 7천만원에 새로운 계약을 체결하고자 하였다. 무려 2.5배 이상 많은 입찰가로 업체를 선정하고자 한 회장단에 맞서 자율방범대는 구청에 행정소송을 냈고, 구청 측은 입주자대표회의가 '주택관리업자 및 사업자 선정지침 제28조'[22]를 위반했다고 판단하여 과태료를 부과하였다. 무엇보다도 이 일은 자율방범대로 하여금 자신들의 활동을 정당화하고 현 회장단의 문제점을 다른 입주민들에게 널리 알릴 수 있는 좋은 계기로 작용하였다.

그렇게 다시 1년 가까운 시간이 흘러 차기 입주자대표회의 회장 선거가 예정된 2011년 12월이 다가왔다. 이번 선거에서 자율방범대는 이전의 실패를 거울삼아 보다 조직적인 선거운동을 함께 전개하였다. 이를 위해 처음에는 기존 회장단과 가까운 사이였으나 관계가 틀어지며 등을 돌리게 된 여성 동대표 박영선 씨와 손을 잡아 '여성 표'를 체계적으로 끌어오려는 노력을 펼치는 한편, 인터넷 카페와 공식 선거포스터 등에 지금까지의 자율방범대 활동을 강조하며 주민들의 지지를 호소했다. 이전의 보궐선거와 달리 이번 선거에서는 지난 1년간의 활동이 상당부분 분위기를 가져오는 데 성공할 수 있었는데, 아래의 사례는 기존 회장단의 비리감시에 대해 자율방범대 활동이 거둔 성과를 다소 극적인 방식으로 보여준다.

---

22) 국토해양부(현 국토교통부)가 고시한 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제28조에 의하면, 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하게끔 되어 있다. 입주자대표회의 회장단은 이 조항을 지키지 않았던 것이었다.

선거 당일 오후 4시경, 커뮤니티센터 대회의실에 설치된 투표장 바깥에서 선거 감시위원으로 활동 중이던 자율방범대원 A씨와 연구자가 대화를 나누던 중, 60대 초반으로 보이는 한 남성이 화가 난 듯 소리를 지르며 투표장으로 다가왔다.

남성 K: (큰 소리로) 여기 관리소 직원들도 나와 있어?
A: 나와 있죠. 이 안에 다 와 있어요.
K: 그런데 왜 전화는 안 받아? 아까 관리사무소에 전화했더니 아무도 안 받던데.
A: 아, 전부 여기 나와 있어서 그래요.

바깥이 시끄러워진 걸 알아챈 관리사무소 직원 한 명이 투표장 밖으로 나왔다.

직원: 무슨 일이세요?
K: 나 관리소장 좀 만나야겠어. 어디 있어?
직원: 지금 잠깐 자리 비우셨는데요.
K: (인쇄해 온 종이 한 장을 흔들면서) 이건 뭐야? 관리비 비리라고 이렇게 나와 있잖아!
직원: 아, 이거 아니에요. 이게 맞으면 여기 있는 사람들 다 잡혀갔겠죠.
K: 그럼 이거 OO일보가 거짓말했다는 거야? (격앙된 목소리로) 그동안 내가 일 때문에 해외 나가있어서 몰랐는데, 이거 뭐야? 난 컴맹이라 우리 딸이 인터넷 게시판에서 보고 뽑아줬는데 이게 대체 뭐냐고?
A: 어디 봐요. 아, 이거…. 이거 예전 거에요.
K: (투표장 벽에 붙은 선거벽보들을 종이로 치면서) 맨날 이렇게 선거만 하면 뭘 해! 맨날 똑같은 놈들 나와서 맨날 이렇게 비리 저지르고 그럴텐데!
A: 그게 다 전 회장이… 그래서 지금 선거하잖아요.
직원: 저기 아저씨, 여기 지금 선거중이니까 그런 얘기는 저쪽으로 나가서 하세요.
A: 그래요, 이리 오세요.

A씨와 연구자가 K의 팔을 이끌어 지하주차장으로 나왔다.

K: (여전히 격앙된 목소리로) 맨날 선거하면 뭐하냐고! 이렇게 관리비 줄줄 새고, 비리 생기고 그러는데!
A: (K가 가져온 신문기사를 가리키며) 이거 다 우리가 올린 거에요. 인터넷

카페 보시면 성일노블하이츠지킴이라고, 제가 거기서 활동하고 있어요. 또 우리 아파트 자율방범대 아시죠? 거기서 봉사하고 있어요. (지니고 있던 카메라에 저장된 방범활동 사진들을 보여주면서) 제가 이렇게 돌아다니면서 하자 찾아서 올리고, 그런 일 해요.

K: (목소리가 낮아지며) 큰일하시네. 여기 주민이세요? 몇 동 살아요?

A: 예, XXXX동이요.

K: 저는 XXXX동 XXX호 살아요. 실수했네요, 전 여기 일하는 사람인 줄 알고….

A: 카페 들어와서 한 번 보세요. 저희가 이런 아파트 비리 해결하려고 열심히 하고 있어요.

선거 당일 펼쳐진 이 사례는 자율방범대가 펼쳐온 활동이 그간 아파트 현안에 무관심했던 주민들에게 전달되는 데 어느 정도 성공했음을 보여준다. 격앙된 목소리로 관리사무소에 따지기 위해 나타난 K씨가 가져온 '증거물'은 다름 아닌 성일노블하이츠지킴이 카페 ― 자율방범대 측이 개설한 ― 에 올라온 뉴스기사 스크랩 게시물이었고, 아파트 비리에 의한 관리비 인상을 보도한 해당 기사 역시 자율방범대의 제보에 의한 것이었다. 이전 선거의 실패 원인이 실제 입주민들의 피부에 와닿는 문제점을 제대로 짚지 못한 데 있었다고 본 이들은, 입주자대표회의 문제가 가져오는 가장 큰 폐해로 '부당한 관리비 인상'을 지적해왔다. 아파트 비리가 단순히 용역업체와 입주자대표회의 양자 간에 돈이 오가는 문제에 그치는 것이 아니라, 입주민들에게 직접적인 피해를 끼치는 관리비 인상으로 돌아오기 마련임을 강조한 것이었다. 자율방범대는 인터넷 카페 등을 통해 꾸준히 이 문제를 환기시켜 왔고, 그것이 효과를 발휘한 것이었다.

선거가 끝난 오후 6시 직후 진행된 개표 결과, 결국 2011년 12월의 입주자대표회의 회장 선거에서는 자율방범대 소속 후보로 출마한 이명훈 씨가 당선되었다. 하지만 전체 투표율은 지난 보궐선거보다도 더 저조하여, 겨우 10.1%에 그치고 말았다. 이처럼 투표율이 감소한 가장

큰 원인은 전임 회장이 민심을 잃었다는 사실에서 찾을 수 있다. 자율방범대 측이 기존 회장단의 비리의혹을 널리 알리는 데 주력하면서 전임 회장단의 이미지가 상당부분 실추되었고, 이전 선거에서 그를 지지했던 주민들 중 많은 수가 이번 선거에서는 아예 투표에 참가하지 않은 것이다. 이는 자율방범대의 활동이 일종의 '네거티브 전략'으로 작용하면서, 전임 회장단이 잃은 표를 다시 자율방범대 측으로 가져오는 데에는 성공적이지 못했다는 것을 의미한다. 즉 자율방범대의 아파트 비리 의혹 감시와 폭로에 의해 '아파트 내부 정치'에 대한 주민들의 무관심이 더 커졌을 가능성이 있다는 것은 어찌 보면 이들의 활동이 갖는 한계였다.

그렇기에 자율방범대의 입장에서도 원하는 선거결과를 얻었다고는 하나, 그 승리의 뒷맛이 개운치만은 않은 것 또한 사실이었다. 나름대로 열심히 활동해 온 보람을 찾기에는 낮은 투표율로 상징되는 아파트에 대한 입주민들의 무관심이 너무도 크게 다가왔던 것이다. 상심한 자율방범대 대장 김민철 씨는 입주민 인터넷 카페에 아래와 같은 내용의 한탄을 남기기도 했다.

> 아파트에 대한 무관심은 입주자대표회의의 비리를 만들며 관리비 인상이 발생되는 부메랑으로 돌아오기에 회장선거에 동참해 달라고 그렇게 호소했었습니다. 하지만 수천 세대에서 투표율이 겨우 10%에 턱걸이하는 무관심에 너무 맥이 빠지네요. 사람이 먼저 명품다워야 아파트가 명품이 된다는 것을 이제야 깨달았네요. 이게 우리가 사는 한계이고 수준인가 봅니다. 여태껏 봉사와 관심으로 지켜온 내 마음마저 떠나고 싶은 심정입니다.

승리 이후에도 그들이 넘어야 할 산은 여전히 많았다. 회장이라는 자리를 차지했음에도 불구하고 회장 선거와 함께 치러진 감사 선거에 출마한 두 명의 자율방범대 구성원들은 모두 낙선했으며, 여전히 입주자대표회의 전체 구성원 가운데 그들을 지지하는 세력은 소수였다. 이에 신임 이명훈 회장은 공약대로 성일 노블하이츠에 긍정적인 변화를

가져오기 위해 자신과 자율방범대에 호의적이지 않은 다수의 동대표들을 설득해 나가며 변화의 결과물이 주민들에게 가까이 와 닿는 '생활밀착형' 개혁을 추진하였다. 우선 관리사무소 내에 위치해 있던 회장실을 없앤 뒤 새로 '주민쉼터'를 개설하고, 그간 비어 있던 커뮤니티센터 내의 공터를 활용해 '주민 탁구장'을 만드는 등 주민 교류 증진을 위한 장소를 늘려나갔다. 또한 입주 이후 5년이 다 되도록 기존 입주자대표회의의 무관심 속에 한 차례도 행해지지 않았던 나무들의 가지치기를 시행해 단지 내의 심야시간 조도(照度)를 높이고, 단지 외곽에 아무렇게나 설치된 철조망과 울타리를 정비하는 등의 공간 개선작업을 추진하였다. 자율방범대 측이 표방해 온 '가치 있는 아파트', 그리고 '명품 아파트'를 향한 자신들의 열정이 단순히 '감투' 얻기를 위한 것이 아니었음을 증명하기 위해 이들은 긍정적인 변화의 바람을 성일 노블하이츠에 가져오고자 했다.

5. 성일노블 자율방범대의 함의: 공간의 사회-물질적 구성

이처럼 나름의 성과를 거둔 자율방범대가 방범활동과 하자점검, 비리감시 등의 활동을 하면서 내세운 것이 바로 '아파트 공동체를 위한 봉사'와 '안전한 아파트'이며, 이를 통해 지지를 확보할 수 있었다는 점은 주목할 만하다. 하지만 이들이 활동하는 내내 가장 큰 어려움을 호소한 것은 다름 아닌 주민들의 무관심이었다. 앞서 살펴보았듯이 대다수 입주민이 무관심한 태도를 견지한 가운데 아파트와 관련한 활동에 특히 열성적이었던 소수 인원에 의해 성일 노블하이츠는 주목할 만한 변화를 겪은 것이다. 그렇다면 이렇게 소수에 불과한 집단이 거대한 아파트 단지를 움직일 수 있었던 원인은 어디서 찾을 수 있을까.

이들이 거둔 성과는 상당부분 아파트 단지라는 공간이 '구성되는

방식'의 재설정에 성공했다는 사실에 기인한다. 공간의 물질성에 주목한 연구자들의 주장대로 공간은 (인간)주체와 그들의 고유한 인간적 의미와 상호작용에 의해서만 결정된다기보다는 일련의 사물과의 관계에서 파악해야 하는 대상이다(Hetherington 1997: 185-189; 어리 2012 참조). 공간은 인간의 실천과 물리적 요소, 그리고 이들을 둘러싼 담론의 연합체로 구성된다는 것이다. 이러한 공간의 사회-물질적 혼종성은 브랜드 아파트 단지에서도 예외가 아니며, 공간을 이루는 복합적 요소들이 어떤 방식으로 구성되느냐에 따라 아파트 단지의 장소성도 달리 나타나기 마련이다. 성일 노블하이츠에서 자율방범대가 펼친 활동의 함의는 바로 이 지점에서 찾을 수 있다.

이미 살펴보았듯이 자율방범대의 활동은 단지 내 각종 공간요소들의 점검과 관리에 주안점을 두어 왔다. 이들은 초기 단지 조성 단계에서 주민들의 실제 사용을 고려한 공간 배치가 제대로 되지 않은 점을 찾아 지적하고 개선을 요구하였다. 다른 공간들과 마찬가지로 아파트 단지 역시 계획가들이 생각했던 공간 배치와 공간의 실제 활용 사이에는 간극이 존재하기 마련이다(de Certeau 1984). 르페브르(2011)의 표현을 빌리면, 도시계획가와 기술관료(technocrat)들에 의해 기호나 부호, 지식 등으로 표준화되고 개념화된 '공간의 재현'[23]만으로는 사회적 산물로서의 공간을 설명하기 어렵다. 로우(Low 2000)가 지적하듯이 특정한 공간에는 그에 대해 타당한 의미를 부여하는 과정에서 나타나는 다양한 세력들 간의 복합적인 경합 과정과 함께, 공간 설계자들의 의도와 해당 공간을 실제로 이용하는 사람들의 경험 사이의 불일치가 병존하기 때문이다. 로우는 이를 가리켜 '공간의 사회적 구성(the social construction

23) '공간의 재현(representations of space)'은 르페브르가 '공간의 생산'을 설명하며 주장한 세 가지 차원의 요소 중 하나로, 나머지 둘은 '공간적 실천(spatial practice)'과 '재현된 공간(representational space)'이다. 전자는 공간에서 발생하는 각종 구체적인 흐름과 이동, 상호작용들을 뜻하며, 후자는 공간의 거주자 및 사용자들의 상징적 이용과 상상에 의해 변화되고 전유되는 양상을 가리킨다(르페브르 2011: 86-88).

of space)'이라 명명하여 분석에 활용했다.

공간의 형성 과정에 작용하는 각종 요소들 간의 경합을 다루는 또 다른 개념쌍인 '공간의 사회적 생산(the social production of space)'에 대응하는 이 개념은 일단 형성된 공간을 놓고 그 이용자들이 행하는 의미 전유 방식을 가리킨다(Low 2000: 127-128). 그런데 실제 현실에서 마주하는 일부 공간들의 양상을 볼 때, '공간의 사회적 구성'이라는 개념에는 한계가 존재함을 알 수 있다. 사람들은 로우의 논의처럼 공간에 부여된 의미를 나름의 방식으로 전유하고 설계자의 의도와 달리 공간을 활용하기도 하지만, 다른 한편으로는 공간에 더 적극적으로 개입하여 물리적 · 상징적 배열방식을 변형시키는 등 공간적 요소와 '연합(association)'(Latour 2007)하는 모습을 보이기도 한다.[24] 이때 건조환경(built environment)으로서의 공간을 구성하는 사물들은 단순히 인간의 전유 대상에 그치지 않고 인간의 공간적 실천에 직접적인 영향력을 행사한다. 즉, 기존의 논의에서 빠져 있는 공간의 '물질적' 측면 — 인간과 사물의 상호개입과 같은 — 을 함께 고려할 필요가 있다는 것이다. 연구자는 이러한 인식을 바탕으로 '공간의 사회-물질적 구성(the socio-material construction of space)'이라는 관점을 통해 공간에서 펼쳐지는 양상을 볼 것을 제안한다. 이를 염두에 두고 성일노블 자율방범대의 활동을 다시 돌아보자.

자율방범대 구성원들은 단순히 높은 담장을 두르고 최첨단 장비를 설치하는 것만으로 안전이 확보되지 않는다는 생각에 주민들의 관심을 촉구하며 아파트 단지라는 '담을 두른 마을'[25]을 위해 희생하는 봉사자들로 스스로를 자리매김했다. 이 같은 자율방범대의 활동은 도시 생활

24) 여기서의 논의는 인간 행위자와 함께 사회의 바탕을 이루는 수많은 '비인간 행위자(non-human actors)'의 역할에도 주목할 것을 주문한 '행위자-네트워크 이론'을 바탕으로 한다. 보다 상세한 '행위자-네트워크 이론'의 소개는 라투르(Latour 2007)의 저작을, 이에 관한 최근 국내 인류학계에서의 접근방향 모색으로는 오명석(2012: 202-205)의 논의를 참조하시오.

25) 이는 연구자의 현장연구 과정에서 만난 한 주민이 직접 사용한 표현이다.

의 안전 문제에서 주민 참여를 강조한 제이콥스(2010)의 논의와 공명한다. 제이콥스에 따르면 안전은 공간적 분리 혹은 위험한 요소의 격리(isolation)가 아니라 참여(engagement)에 의해, 그리고 거리를 향한 사람들의 시선(“eyes upon the street”)에 의해 유지된다. 안전한 도시 생활을 위해서는 도시민들에 의한 자발적 감시와 그를 뒷받침하는 사회적 연결망이 중요하다는 것이다. 비슷한 관점에서 자율방범대 역시 안전한 아파트를 위해 주민들이 다양한 아파트 현안에 관심을 갖고 직접 참여에 나설 것을 호소해 왔다. 비록 전문 경비업체 수준의 방범활동을 펼치진 못하더라도, 이들은 스스로 살아가는 주거 공간에 대한 주인의식과 봉사정신을 발휘한다면 아파트의 안전에 보다 적극적으로 기여할 수 있다고 보았다. 아파트 단지 각지에 첨단 보안장치가 설치되어 있다 해도 단순히 감시 장비를 기계적으로 관리할 뿐인 용역업체의 태도와 실제 입주민들이 갖는 열의와 성의는 비교할 수 없다는 것이었다.

여기서 자율방범대가 추구하는 ‘안전’은 제이콥스가 논한 좁은 의미에서의 안전, 즉 범죄로부터의 안전과는 다소 차이가 있다. 앞서 살펴본 것처럼 자율방범대의 활동에서 상당한 비중을 차지하는 것은 범죄예방보다도 하자점검과 비리감시였기 때문이다. 하지만 자율방범대에게 ‘안

〈사진 1〉 성일노블 자율방범대 모집 공고문, 모집 플래카드(연구자 촬영)

전'이란 단순히 범죄로부터의 안전만을 뜻하는 것이 아니었다. 각종 비리와 그에 기인한 시설 관리 미비 등의 문제 역시 이들에게는 '안전'과 직결되는 문제였으며, 그렇기에 이들은 "밖에서 오는 도둑뿐 아니라 안의 도둑에 대해서도" 감시의 눈초리를 놓치지 않아 왔다. 아파트 단지라는 지역사회 안에서 공동체성의 함양을 강조하고 깨끗한 입주자대표회의를 가꾸어 나가는 것은 '안전한 아파트'를 위해 꼭 필요한 실천적 행위였던 것이다. 게다가 무엇보다도 아파트 비리와 관련한 문제는 자율방범대가 초창기 멤버들을 중심으로 결속력을 갖고 운영될 수 있었던 주된 원동력이기도 했다.

> "우리 아파트가 안정되고, 진짜 투명해지길 바라는 마음에서 움직이는 거에요."(대원 F씨)
>
> "아파트가 안정화되면, 동호회도 더 많아지고 운동도 같이 하고, 같이 활동도 많이 해서 그렇게 살기 좋은 단지가 되면 그만큼 남들이 부러워하고, 그러면 아파트 가치도 올라가고 그럴 텐데."(대원 G씨)
>
> "모든 가구가 한달에 1000원씩만 모아서 기부해도 아파트 가치가 확 올라갈 텐데. 집값으로 치면 아마 1년에 1천만원은 오를 걸요? 그런데 똑같은 1000원이어도 관리비로 새나가는 건 관심이 없으니."(대원 H씨)

사실 자율방범대 활동에 열심히 참여한다 해서 실질적인 이익을 기대하기 어렵다는 점에서 이들의 행위는 다분히 '비합리적'이다. 가치를 생성하는 행위의 역할에 관한 논의에서 그레이버(2009: 121)가 지적하고 있듯이 사람들은 충분히 자신에게 중요하고 유의미하다 생각하는 대상에 자신의 에너지를 투자하기 마련이다. 그럼에도 불구하고 이들을 적극적인 활동으로 이끈 것은 현재 상황과 과거 사회적 궤적 사이의 밀접한 관계였다. 야나기사코(Yanagisako 2002: 100)가 주장하듯 인간이란 존재는 주변 상황의 변화에 따라 계속해서 자신들이 추구하는 과제와 이해관계를 재설정한다. 그에 따르면 사람들의 정체성과 이해관계에 대한 스스로의 인식은 과거의 사회적 궤적과 자신의 현재 위치와의

상호관계 속에서 형성된다. 과거에 어떤 행보를 걸었는가에 따라, 그리고 현재 어떤 위치에 놓여 있느냐에 따라 자신의 이해관계를 바라보는 시각이 형성된다는 것이다.

성일노블 자율방범대의 출범 배경에 입주 초 입주자대표회의를 둘러싼 혼란이 있었음은 앞서 언급한 바 있다. 특히 자율방범대 초창기 멤버들의 경우 대부분 재건축 과정에서부터 조합과 시공사를 상대로 한 투쟁에 참여한 경험이 있었다. 이러한 과거 행적이 끼친 영향은 입주 이후에도 이어져 대다수 입주민들이 아파트 현안에 대해 눈을 감을 때 이들로 하여금 다시 한 번 직접적인 행동에 나서게 했다. 자신들이 경험한 과거의 사회적 궤적 탓에 아파트 단지에 대한 주인의식과 책임감이 유달리 높았던 이들의 행보는 입주 이후 자율방범대 활동으로 이어졌던 것이다. 따라서 이러한 사회적 과정을 통해 형성된 이해관계와 관련한 시각도, 스스로 추구하는 행위의 우선순위도 대다수 일반적인 입주민들과는 달라질 수밖에 없었다.

하지만 자율방범대 구성원들이 지금까지 활동에서 가장 아쉽게 느꼈던 부분도 바로 이 점에 놓여 있었다. 이들은 아파트 현안 해결에 헌신적인 자신들과 달리 줄곧 무관심한 태도를 유지한 대부분의 다른 입주민들에 대한 실망감을 감추지 못했다. 두 차례에 걸친 직선제 회장 선거의 투표율이 보여주듯이 한국의 일반적인 아파트 단지에서의 입주자대표회의에 대한 주민들의 무관심은 성일 노블하이츠에서도 마찬가지였다. 비록 결국에는 입주자대표회의 회장 선거에서 승리하는 성과를 거두기는 했어도, 대다수 입주민들은 회장 선거에서 누가 이기든 말든 큰 관심이 없었고 아파트 관련 일에 참여하는 것 자체를 귀찮아했다.

물론 수천 세대에 달하는 아파트 단지에서 모든 입주민들이 아파트 현안에 관심을 갖기를 기대하는 것은 무리이다. 자율방범대에 직접 참가하여 활동하는 인원이나 그들을 직접 나서 지지하는 이들은 일부에 불과하고, 대부분은 이들의 활동으로부터 거리를 두고 싶어 한다. 여기

에는 몇 가지 까닭이 있지만, 가장 큰 원인은 수도권 아파트 단지에서 나타나는 낮은 정주성과 그로 인한 소속감 저하이다. 국토해양부가 실시한 『2012년도 주거실태조사』에 따르면 2012년 기준 수도권 거주자의 주택 평균 거주기간은 6.7년으로,[26] 지역사회에 대한 소속감이 형성되기에는 충분하지 않은 시간임을 알 수 있다. 그런데 이처럼 낮은 정주성은 주택 소유 여부에 따라 큰 차이를 보인다. 위에서 인용한 같은 자료에 의하면 자가 가구의 주택 거주기간은 평균 12.5년임에 반해, 임차 가구의 거주기간은 평균 4.2년에 불과하다. 특히 성일 노블하이츠를 비롯한 아파트 단지에서 작지 않은 비중을 차지하는 전세 가구[27]에 국한할 경우, 평균 거주기간은 3.3년으로 더욱 짧아진다.[28] 결국 수도권 도시의 낮은 정주성은 상당부분 임차 가구에 기인하는 것으로 볼 수 있다.

본 연구 과정에서도 자율방범대를 비롯한 각종 아파트 현안 관련 활동과 관련하여 연구자가 만난 입주민 중 전세 거주자는 단 한 명도 없었다. 실제 '활동가'들 역시 이를 분명히 인지하고 있었는데, 한 자율방범대원은 연구자에게 "전세 사는 사람들이 많은데 전세는 조용히 편하게 사는 걸 원하지, 시설물 훼손이나 입주자대표회의에는 신경 안 써요. 그러다 보니 여러모로 쉽지 않아요."라고 말하기도 했다. 그렇다고 전세 입주민들을 탓할 수는 없는데, 이들은 단지 내에서의 사회적 위치와 권리의 부재 탓에 아파트 현안에 무관심할 수밖에 없는 상황에 놓여 있기

26) 그나마 이 값은 최근 몇 년 사이에 제법 증가한 수치이다. 같은 자료집에 기재된 연도별 수도권 주택 평균 거주기간을 보면 2006년 5.3년에서 2008년 6.0년, 2010년 6.2년, 그리고 2012년 6.7년으로 점차 증가하는 추세를 보이고 있는데, 이는 2000년대 후반 한국사회에서 등장한 주목할 만한 변화 양상을 반영한다. 이에 대해서는 본고의 마지막 절에서 논하기로 한다.

27) 정확한 수치는 없지만 성일 노블하이츠의 전세 입주가구는 약 40% 정도로 추산된다. 참고로 전국 아파트 거주민 가운데 자가가 차지하는 비중은 약 67%, 전세 등 세입가구가 차지하는 비중은 약 33%로, 특히 지방보다 수도권의 전세 비중이 높음을 감안할 때 수도권 가구의 전세 비중은 40%에 육박할 것으로 보인다(국토해양부, 『2012년도 주거실태조사』 참고).

28) 통계청, 『2010 인구주택총조사』. 아파트 단지에만 국한된 자료가 존재하진 않지만, 단독주택에 비해 아파트 거주기간이 더 짧다는 것이 통념임을 감안하면 아파트 단지의 전세 가구의 평균 거주기간은 더욱 짧다고 볼 수 있다.

때문이다. 사실 아파트 단지라는 사회집단의 '이방인'(짐멜 2005b)[29]으로서 전세 입주민들은 물리적인 근접성과 별개로 사회적으로는 자가 입주자들로부터 원거리에 위치해 있다. 짐멜의 논의에서처럼 이들은 같은 아파트 단지 입주민이라는 공통점만을 공유할 뿐, 거리에 있어서는 "가까이 있으면서 동시에 멀리 떨어져"(짐멜 2005b: 87) 있는 존재이다. 또한 다른 한편으로, 이들에게 아파트 현안과 관련한 '권리'가 주어져 있지 않다는 사실 역시 무시할 수 없다. 스트래선(Strathern 1988: 142)이 지적하듯 권리에는 특정한 형태의 소유에 대한 전제가 기초해 있으며, 여기에는 일종의 법적 소유권이 내재해 있다. 결국 소유권의 부재는 곧 권리의식의 부재로 이어진다는 것이다. 따라서 전세 입주민들처럼 소유권을 완전히 보장받지 못한 이가 권리의식을 가질 리는 만무하다.[30]

그러나 전체 입주민의 40%에 달하는 이들 전세 입주민을 제하더라도 나머지 60%가량의 자가 입주민 다수도 아파트 현안에 관심을 가졌다고 보기는 어렵다. 자가 입주민, 즉 아파트 소유자들 역시 자신들이 살아가는 아파트 단지를 삶의 터전으로 여기기보다는 길지 않은 시간 내에 언젠가는 떠날 곳으로 보는 시각이 아직까지 우세하다. 이처럼 대

---

29) 짐멜이 논의하는 '이방인(stranger)'은 일반적인 의미에서처럼 "오늘 와서 내일 가는 그러한 방랑자"가 아니라, "오늘 와서 내일 머무는 그러한 방랑자"를 가리킨다(짐멜 2005b: 79). 즉 짐멜의 '이방인'은 공간적으로는 사회집단의 내부에 위치해 있으면서도 인간관계의 위치로는 내부인이 아닌 특수한 존재이다. 소위 잠재적 방랑자로, 당장 이동하지는 않지만 오고가는 것의 분리 상태를 완전히 극복하지 못한 방랑자인 '이방인'의 개념은 특히 도시생활에서 물리적 근접성이 어떻게 경험되며 자신과 타자 사이의 거리가 어떻게 이해되는가에 대한 시사점을 제공한다(앨런 2013: 121 참조).

30) 이를 잘 보여주는 것이 아파트 입주자대표회의 구성에 관한 현행 주택법 조항이다. 주택법 제2조 13항에 따르면 세입자들은 동별 대표자에 대한 선거권은 갖고 있지만 피선거권은 갖고 있지 않다. 물론 입주자대표회의의 주요 업무가 공동재산권과 관련한 것이기에 소유권을 갖고 있지 못한 세입자에게도 피선거권을 주어야 하는지에 대해서는 논란의 여지가 있다. 하지만 피선거권이 없는 세입자들에게 입주자대표회의는 '그들만의 리그'로 비추어질 가능성이 크기에 관심을 갖기 어려운 것 또한 현실이다.

다수 입주민들이 무관심한 가운데 자율방범대가 나름의 성공을 거둘 수 있었던 건 단지 내 공유공간에 초점을 맞춘 이들의 활동이 힘을 발휘했기 때문이다. 앞서 논의한 '공간의 사회-물질적 구성'이라는 관점에서 성일 노블하이츠의 사례를 보면 아파트 단지라는 공간, 특히 공유공간이 사회-물질적으로 구성되는 방식에 자율방범대가 적극적으로 개입한 것으로 해석 가능하다. 성일 노블하이츠에서 기존의 공유공간을 둘러싼 인간과 사물간의 관계는 사실상 방치 혹은 '착취'에 가까웠다. 대다수 입주민들의 무관심 속에 방치된 공유공간은 일부 동대표와 용역업체 사이의 청탁과 로비 등을 통해서만 아파트 단지와 관계를 맺고 있는 상태였다.

이처럼 일부 인사들의 사적 이익을 챙겨주는 도구로 존재했던 공유공간에 대해 자율방범대는 이를 공론의 장으로 끌어올리며 관계 재설정에 나섰다. 단지 안의 각종 자생단체와의 '인간적' 네트워크를 기반으로 조직력과 지지세를 확보했던 소위 직업 동대표들과 달리, 이들은 '인간-사물 네트워크'를 적극적으로 활용하여 지지를 획득했다. 그 과정에서 단지 내 조명시설, 쉼터, 경비초소 등 각종 건조환경 요소들이 부각되었고, 여기에 덧붙여 공유공간 관리를 둘러싼 용역업체와의 비리 의혹은 대다수 입주민들에게 직접 와 닿는 관리비 문제라는 방식으로 치환되었다. 관리비 절감 및 집값 상승이라는 경제적 실리, 그리고 아파트 단지의 공동체성 함양이라는 목표를 위해 지금까지 주목받지 못했던 공유공간의 사물들은 재배열되며 이들과의 새로운 '연합'(Latour 2007)을 구성하게 되었다. 그리고 이를 통해 공유공간의 물질적 문제를 아파트 비리라는 사회적 문제와 결합시키는 데 성공한 자율방범대는 아파트 단지 내에서 지지 ― 아파트 현안에 어느 정도 관심을 갖고 있던 입주민들에게 ― 를 획득할 수 있었다는 것이다.

6. 맺음말

지금까지 살펴본 성일노블 자율방범대의 사례는 삶의 터전으로서 아파트 단지를 가꾸기 위한 공간적 실천이었다. 그리고 이 같은 활동을 통해 이들이 궁극적으로 이루고자 했던 것은 자신들이 살아가는 아파트 단지의 '가치 상승'이었다. 이때의 '가치'란 물론 일차적으로는 부동산 시장에서 거래가격으로 평가되는 경제적 가치를 가리킨다. 하지만 이들이 내세우는 "우리가 직접 발로 뛰어 우리 아파트 가치를 높인다."는 언설을 단순히 아파트 가격 상승에만 직결시켜 생각할 수는 없다. 여기에는 앞서 소개한 것처럼 2007년 말 전 세계를 덮친 금융위기의 여파로 국내 아파트 매매시장 전반, 특히 중·대형 아파트 시장이 수년 동안 정체되어 있었다는 경제적 배경과 그로 인한 사회적 변화가 자리하고 있다.[31] 즉 이전과는 달리, 대략 2008년을 전후한 시기부터는 정부 주도하의 분양가 규제와 지속적인 신규 아파트 단지 공급정책이 결합하여 탄생한 한국사회의 주요 재산증식 모델이 더 이상 작동하기 어려워진 상황이 찾아왔다는 것이다.

이와 관련하여 박해천(2013)은 지금까지 경제 영역에서 한국사회의 주요한 축을 지탱해 온, 아파트 단지 매매를 매개로 한 재산증식 모델 ― 시장가보다 낮은 가격에 신규 분양을 받아 수년 뒤 더 오른 가격에 기존 아파트를 매매하는 ― 의 종식이 가져온 변화를 '하우스 푸어' 문제와 1인 가구의 증가라는 관점에서 논의한 바 있다. 실제로 이들 현상은 근래 언론의 집중적인 조명을 받으며 심각한 사회문제의 일환으로

31) 1997년 외환위기 직후인 2년여 간의 시간을 제외하고 1970년대 이래 한국사회에서 아파트 가격은 줄곧 상승추세를 이어왔다. 특히 외환위기 극복과정에서 자율화된 아파트 시장은 2000년 이후 2007년까지 무려 2.5배 가까이 급등하였으나, 2008년 전 세계적인 금융위기 이후로는 가계대출 문제와 1인 가구 증가 등의 요소들이 결합되며 수년 동안 매매가가 정체 혹은 하락하였다. 반면 주지하다시피, 같은 기간 동안 전세가는 큰 폭으로 상승하였다.

다루어지기도 했다. 그런데 본 연구에서 다룬 성일 노블하이츠의 사례는 이와 유사한 사회·경제적 상황에서 다소 다른 조건에 처한 사람들의 대응 양상을 보여준다. 이들의 입주 시기를 보면, 이들은 신규 아파트를 분양받고(2004년 분양, 2007년 입주) 소유 주택의 시장가격이 분양가보다 어느 정도 오른 상태에서 최근 아파트 매매시장의 침체를 맞이하게 되었음을 알 수 있다. 물론 이들의 사정은 집값 상승을 기대하고 무리하게 대출을 받아 아파트를 구매하였음에도 집값 상승폭이 이자 비용을 따라가지 못해 고생하는 이른바 '하우스 푸어'보다는 낫다. 하지만 달라진 시장 상황에서 새로운 전략을 모색해야 하는 상황에 이들 역시 처하게 되었다는 것만큼은 분명하다. 앞서 소개한 자료 중 연도별 주택 평균 거주기간이 최근 지속적으로 증가하는 추세는 이러한 사회적 변화를 반영하는 결과이다. 더 이상 예전처럼 잦은 이사, 즉 잦은 매매를 통해 자산을 불리기 어려운 상황이 도래한 셈이다.

국가와 시장의 결합 아래 지속되어 온 반복적인 아파트 매매를 매개로 한 재산증식 모델이 제대로 작동하지 않는 현실은 아파트에 대부분의 자산을 집중해 온 많은 사람들[32]에게 위기가 아닐 수 없었다. 이처럼 아파트를 둘러싼 경제적, 사회적 여건이 변화하며 아파트 단지의 가치 상승과 관련한 집단적 실천이 요구되면서 입주민들의 공동성이 주목받는 여건이 마련되었다. 특히 본 연구에서 다룬 브랜드 아파트 단지의 경우, 공간적 환경에서부터 내부의 공동성이 배태되기에 유리한 조건을 가진 것이 사실이다. 처음부터 어느 정도 폐쇄성을 지니고 있던 아파트 단지의 물리적 공간문법은 비교적 동질적인 사회계급을 지닌 사람들 사이의 상호작용 — 그에 대한 도덕적 평가는 별개로 치더라도 — 을 위한 필요조건이 된다. 이를 바탕으로 한국의 브랜드 아파트 단지는 국가와

32) 금융투자협회가 2010년 9월 내놓은 '주요국 가계금융자산 비교'에 따르면 2010년 2분기 기준으로 한국 가계의 부동산 등 비금융자산 비율은 79.6%에 달해 미국(35.1%)이나 일본(41.3%) 등 다른 나라들에 비해 훨씬 높았다. 이는 지난 수십 년간의 압축적 경제성장 과정에서 다른 분야에 비해 부동산 가격이 급등했기 때문이다.

자본의 결합 아래 제공된 집합적 주거모델을 배경으로, 그 속에서 다양한 공간적 실천이 전개되는 하나의 '장소(place)'[33]로 자리한다. 바야흐로 입주민 전반을 아우르는 집단, 즉 '아파트 공동체'라는 관점에서 문제를 바라볼 시점이 온 것이다.

성일 노블하이츠의 사례에서처럼 입주민들이 함께 사용하는 공유공간을 어떻게 관리할 것인가, 단지 전체의 관리비는 어떻게 사용할 것인가, 단지를 대표하는 입주자대표회의는 어떻게 운영할 것인가 등의 과제에 대한 집단 차원의 적극적인 대응들이 최근 그 어느 때보다 더 가시화된 형태로 드러나고 있다는 것은 이 같은 변화와 무관하지 않다. 따라서 이들의 활동은 위기에 대한 대응방식으로서 아파트 단지의 공간적 구성 방식에 직접 개입하여 아파트를 둘러싼 '안전망'을 재구축하고자 하는 시도에 다름 아니다. 지금까지처럼 아파트를 사놓고 가만히 지켜보는 것만으로는 가격 상승을 기대하기 쉽지 않은 상황에서,[34] 이들은 다양한 공간적 실천을 통해 아파트 단지에서 향유되는 삶의 가치를 높이고 이를 통해 아파트의 경제적 가치 하락을 방지하는 효과를 함께 거두고자 했다. 이들이 추구하는 '가치 있는 아파트'란 곧 시장에서의 경제적 가치뿐 아니라 각종 삶의 가치들이 안전하게 보장받을 수 있는 아파트 단지인 것이다.

이때 동원되는 문화적 자원이 바로 '공동체'라는 사실은 흥미로운 지점이다. 일부 예외적인 사례를 제외하고 한국의 도시화 과정에서 유

---

33) 여기서의 '장소'는 인간의 생활세계와 밀접한 관계를 맺고 있는 물리적 지점을 지칭하는 용어이다. '장소' 개념에 관한 더 상세한 논의는 졸고(2013: 111-117)를 참조하시오.

34) 아파트 매매시장 침체가 시작된 2008년 이래 정부는 부동산경기를 살리기 위한 각종 대책을 내놓았지만 시장은 좀처럼 움직이지 않았다. 무엇보다도 2000년대 중반 이후 심화된 인구 및 가구 구조의 변화—주택 구매가능 연령대의 감소, 1인 가구 증가와 같은—로 인해 한국사회에서 더 이상 예전과 같은 지속적인 아파트 가격상승을 기대하기에는 무리가 있기 때문이다. 특히 여전한 지역적 '프리미엄'을 누리며 어느 정도 가격방어 기제가 작동한 서울 강남권이 아닌 다른 지역에서 이는 더욱 주민들의 피부에 와 닿는 문제가 된다.

의미한 도시 지역공동체가 기실 존재했는지는 의문이며, 황익주(2005, 2007)의 지적대로 현대 한국의 도시민들은 소속감을 느끼고 동일시하는 지역공동체라는 의미의 '우리 동네'를 경험하지 못해 온 것도 사실이다. 그럼에도 '공동체'라는 문화적 요소는 마땅히 추구해야 할 과거의 좋은 가치로 산정되어 집단의 내부 정치에서 전략적 자원으로 동원된다. 김광억이 짚고 있듯이, 현대화라는 이름 아래 야기된 변화의 와중에서 과거의 질서와 가치는 오히려 일정한 도덕적 우월성을 부여받게 되기 때문이다(김광억 2012: 14).

물론 지금 이 시점에서 추구되는 '공동체'는 과거에 존재했던 것으로 여겨지는 형태와 같을 수 없다. 그렇다면 앞으로의 '아파트 공동체'는 어떠한 관점에서 논의되어야 할까? 이를 위해서는 앞서 소개한 바 있는, '공동주택 커뮤니티 활성화 지원사업'이라는 이름으로 추진 중인 지자체 주도의 움직임을 다시 검토할 필요가 있다. 사실 이들은 기존에 주로 저층주거지를 중심으로 진행되어 온 '마을만들기 사업'[35]을 아파트 단지에까지 확장하고자 하는 시도의 일환이다. 그런데 아직 초기 단계인 이러한 움직임이 나아가 한국의 아파트 단지 전반으로까지 확산될지는 더 지켜볼 필요가 있다. 무엇보다 기존에 마을만들기 사업이 진행되어 온 다른 주거지와 아파트 단지는 애당초 '모델' 자체가 다르기 때문이다.

사실 어떤 면에서 작금의 아파트 공동체 관련 논의는 정작 공동체가 전제하는 '좋음'의 수혜자가 되어야 마땅한 대다수 입주민들을 떼어놓고서 진행되는 게 아닌가 하는 우려도 든다. 이를테면 아파트 공동체를 이야기할 때 모범적인 사례로 제시되는 것은 주로 단지 내의 텃밭 가꾸

35) 2015년 현재 전국의 마을만들기 활동은 '운동'의 단계를 넘어 행정이 지원하는 사업의 형태로 확산되고 있다. 2007년부터 2009년까지 진행된 '국토부 살기 좋은 도시만들기'를 시작으로, '수원시 마을르네상스'와 '서울시 마을공동체 사업' 및 '주민참여형 재생사업' 등이 제도적 지원체계를 갖춘 행정이 지원하는 마을만들기 사업의 대표적 사례들이다(신중진 · 정지혜 2013: 60).

기, 동네 축제, 공동 교육 등과 같이 다소 '전통적인' 공동체의 맥락에서 호혜적 관계나 이웃 간의 정이 강조되는 활동에 국한된다(서울특별시 2013b 참조). 하지만 한국의 아파트 단지라는 장소와 가장 친화성을 갖는 활동은 사실상 대부분 아파트의 '가치'와 관련한 것들이다. 그런데 이때의 '가치'는 전통적인 공동체의 경우보다 훨씬 더 복합적인 맥락에서 주거 집합체인 아파트 단지의 구성에 관여하고 있는 것이 현실이다. 본고에서 다루었듯이 아파트 단지는 경제적 가치를 비롯해 넓은 의미에서의 안전과 개인주의 등 다종다양한 가치들이 혼재되어 잠재하고 있는 공간이다. 여기서 어떠한 가치는 '공동체'를 위해 유익하고 옳은 가치이며, 어떤 가치는 그렇지 못하다고 쉽게 판단내릴 수 있을까? 특정한 가치는 집단이기주의적인 결사체 활동으로 폄하해 버린 채 아파트 단지에 접근할 때, 그런 전제를 바탕으로 논하는 '아파트 공동체'가 과연 대다수 입주민들로부터 얼마만큼의 호응을 끌어낼 수 있을지에 대해서는 단정하기 어렵다. 어떠한 사회적 사안을 다루는 접근에서도 마찬가지겠지만, 현실에의 적확한 직시는 문제의 해법을 찾아가는 과정에서 빠지기 쉬운 지적 우월감이나 도덕적 정당성의 확보와는 별개의 문제이다.

본 연구에서 다룬 '가치 있는 아파트' 만들기와 유사한 형태의, 다른 단지들에서 등장 가능한 활동들을 집단이기주의의 소산으로만 보는 것은 현실에 적합한 해법을 도출하는 데 방해가 될 수 있다. 단순히 윤리적 시각에서만 볼 것이 아니라 이들이 그런 행동에 나서게 된 근본적 원인을 살펴야 한다. 물론 이러한 입장이 아파트 공동체에 관한 기존의 논의나 기획을 접자는 것은 아니며, 사회 전체의 공공선에 해악을 끼칠 수도 있는 집단행동에도 면죄부를 주자는 식으로 해석되어서는 곤란하다. 중요한 것은 아파트 공동체와 관련한 논의를 현실의 조건에 맞게 재조정할 필요가 있다는 것이다. '아파트 공동체'와 관련한 문제의 해법은 바로 이 지점에서 출발해야 한다.

논문접수일: 2015년 11월 30일, 논문심사일: 2015년 12월 21일, 게재확정일: 2016년 1월 3일

참고문헌

강준만
2006 『강남, 낯선 대한민국의 자화상』, 서울: 인물과사상사.

곽도 · 은난순 · 하성규
2004 "아파트 공동체 활성화 방안: 수도권 신도시를 중심으로," 『주택연구』 12(2): 139-160.

국정브리핑 특별기획팀
2007 『대한민국 부동산 40년』, 서울: 한스미디어.

국토해양부
2012 『2012년도 주거실태조사 연구보고서』, 세종: 국토해양부.

권현아 · 백진
2013 "사회적 계층화에 기반을 둔 아파트 브랜드의 주거 상품화에 관한 연구: 래미안, 자이, 롯데캐슬을 중심으로," 『대한건축학회논문집 계획계』 29(12): 105-114.

그레이버, 데이비드
2009 『가치이론에 대한 인류학적 접근: 교환과 가치, 사회의 재구성』, 서정은 역, 서울: 그린비.

김광억
2012 『문화의 정치와 지역사회의 권력구조: 안동과 안동김씨』, 서울: 서울대학교출판문화원.

김석경
2004 "안전한 커뮤니티의 대명사 게이티드 커뮤니티," 『건축문화』 2004년 10월호: 160-169.
2007 "게이티드 커뮤니티의 단지 환경적 특성 및 범죄안전성에 관한 연

구,”『대한건축학회논문집: 계획계』 23(6): 61-70.

김지은 · 최막중
2012 “아파트 단지의 물리적 폐쇄성과 사회경제적 효과에 관한 실증분석,”『한국주거학회 논문집』 23(5): 103-111.

김칠준
2000 “지역공동체 및 아파트공동체 형성을 위한 시민의 역할,”『아파트 공동체 활성화를 위한 정책토론회』, 대한주택공사, pp. 47-57.

대한주택공사
1992 『大韓住宅公社 三十年史』, 서울: 대한주택공사.

르페브르, 앙리
2011 『공간의 생산』, 양영란 역, 서울: 에코리브르.

바우만, 지그문트
2009 『액체근대』, 이일수 역, 서울: 강.

박광재 · 백혜선 · 서수정
2001 『아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구』, 대한주택공사 주택도시연구원.

박인석
2013 『아파트 한국사회: 단지 공화국에 갇힌 도시와 일상』, 서울: 현암사.

박철수
2013 『아파트: 공적 냉소와 사적 정열이 지배하는 사회』, 서울: 마티.

박주상 · 정병수 · 백석기
2014 “지역사회 범죄예방을 위한 자율방범대의 활성화 방안에 관한 연구,”『한국지방자치연구』 16(1): 143-160.

박해천
2011 『콘크리트 유토피아』, 서울: 자음과 모음.
2013 『아파트 게임: 그들이 중산층이 될 수 있었던 이유』, 서울: 휴머니스트.

부르디외, 피에르
1995 『상징폭력과 문화재생산』, 정일준 역, 서울: 새물결.

서울특별시
2013a 『아파트 관리비 내리기 길라잡이: 11개 단지가 힘을 합쳐 이뤄낸 '관리비 내리기' 프로젝트의 기록』, 서울: 서울특별시.
2013b 『아파트, 이웃이 행복이다: 공동주택 커뮤니티 활성화 사례집』, 서울: 서울특별시.

손세관
2000 『도시주거 형성의 역사: 이집트에서 오늘에 이르는 도시주택의 변천』, 파주: 열화당.

신중진·정지혜
2013 "지역공동체 회복을 위한 마을만들기의 역할과 과제: 수원화성과 행궁동 사람들의 도전을 중심으로," 『정신문화연구』 36(4): 59-96.

양영균
2012 "도시 지역공동체 형성과 작은도서관: 용인시의 사례," 『정신문화연구』 35(2): 35-67.

어리, 존
2012 『사회를 넘어선 사회학: 이동과 하이브리드로 사유하는 열린 사회학』, 윤여일 역, 서울: 휴머니스트.

앨런, 존
2013 "게오르크 짐멜에 관해: 근접성, 거리, 이동," 마이크 크랭·나이절 스리프트 편, 『공간적 사유』, 최병두 역, 서울: 에코리브르, pp. 99-125.

오명석
2012 "지식의 통섭(通涉)과 인류학," 『비교문화연구』 18(2): 175-222.

요시하라 나오키
2010 『모빌리티와 장소: 글로벌화와 도시공간의 전환』, 이상봉 · 신나경 역, 서울: 심산.

이경훈
2011 『서울은 도시가 아니다』, 파주: 푸른숲.

이영남
2012 “자율방범대 조직 및 운영의 지원 강화방안 연구,”『경찰학논총』 7(2): 361-382.

임서환
2005 『주택정책 반세기: 정치경제환경 변화와 주택정책의 발전과정』, 서울: 기문당.

전남일 · 손세관 · 양세화 · 홍형옥
2008 『한국 주거의 사회사』, 파주: 돌베게.

전상인
2009 『아파트에 미치다: 현대한국의 주거사회학』, 서울: 이숲.

정헌목
2012 “게이티드 커뮤니티의 공간적 특성과 사회문화적 함의: 한국의 수용양상에서의 보편성과 특수성,”『서울도시연구』 13(1): 37-56.
2013 “전통적인 장소의 변화와 ‘비장소(non-place)’의 등장: 마르크 오제의 논의와 적용사례들을 중심으로,” 『비교문화연구』 19(1): 107-141.
2015 “가치 있는 아파트 만들기: 수도권 대단지의 사례를 통해 본 아파트 공동체의 사회문화적 함의,” 서울대학교 인류학과 박사학위논문.

제이콥스, 제인
2010 『미국 대도시의 죽음과 삶』, 유강은 역, 서울: 그린비.

줄레조, 발레리
2007 『아파트 공화국: 프랑스 지리학자가 본 한국의 아파트』, 길혜연 역, 서울: 후마니타스.

짐멜, 게오르그
2005a “유행의 심리학. 사회학적 연구,”『짐멜의 모더니티 읽기』, 김덕영·윤미애 역, 서울: 새물결, pp. 55-66.
2005b “이방인,”『짐멜의 모더니티 읽기』, 김덕영 · 윤미애 역, 서울: 새물결, pp. 79-88.

최병두
2008 “도시공동체 회복을 위한 아파트 주민운동,” 이종수 편, 『한국사

회와 공동체』, 서울: 다산출판사, pp. 227-265.

최응렬 · 박진희
2011 “자율방범대 법률 제정 방향에 관한 논의: 자율방범대원과 경찰 공무원의 인식을 중심으로,” 『한국치안행정논집』 8(1): 1-25.

통계청
2010 『2010 인구주택총조사보고서』, 대전: 통계청.

하성규 · 서종균
2000 “아파트 공동체 운동과 주민의식에 관한 연구,” 『한국사회정책』 7(1): 271-299.

황익주
2005 “골목길과 광장 및 공원: 도시에서의 우리 동네 형성에 관한 인류학적 에세이,” 『건축』(대한건축학회지) 49(1): 69-76.
2007 “도시의 공간성과 지역공동체,” 한국가족관계학회 2007년도 춘계 학술대회 발표논문집 『가족 · 문화 · 커뮤니티』, pp. 1-21.

Bauman, Zygmunt
2001 *Community: Seeking Safety in an Insecure World*, Cambridge: Polity.

Bell, Colin and Howard Newby
1976 “Community, Communion, Class and Community Action: The Social Sources of the New Urban Politics,” in D. T. Herbert and R. J. Johnston, eds., *Social Areas in Cities Vol.2: Spatial Perspectives on Problems and Policies*, London: John Wiley & Sons, pp. 189-207.

Blakely, Edward J. and Mary Gail Snyder
1999 *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington: Brookings Institution Press.

Caldeira, Teresa P. R.
2000 *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in Sao Paulo*, Berkeley and Los Angeles: University of California Press.

de Certeau, Michel
1984 *The Practice of Everyday Life*, Berkeley: University of California Press.

Delanty, Gerard
2003 *Community*, New York: Routledge.

Hetherington, Kevin
1997 "In Place of Geometry: The Materiality of Place," in K. Hetherington and R. Munro, eds., *Ideas of Difference*, Oxford: Blackwell, pp. 183-199.

Hillery, George A.
1955 "Definitions of Community: Areas of Agreement," *Rural Sociology* 20(2): 111-123.

Latour, Bruno
2007 *Reassembling the Social: An Introduction to Actor-Network Theory*, Oxford: Oxford University Press.

Low, Setha M.
2000 *On the Plaza: The Politics of Public Space and Culture*, Austin: University of Texas Press.
2003 *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*, New York: Routledge.

Strathern, Marilyn
1988 *The Gender of the Gift*, Berkeley: University of California Press.

Yanagisako, Sylvia Junko
2002 *Producing Culture and Capital: Family Firms in Italy*, Princeton and Oxford: Princeton University Press.

언론보도 및 기타 자료

금융투자협회, 2010년 9월 27일 배포, "주요국 가계금융자산 비교".

시사저널, 2014년 10월 1일 기사, “아파트 관리비 비리, 세월호만큼 큰 사건 될 것”.

SBS 뉴스, 2013년 11월 4일 보도 “[취재파일] 여러분의 아파트는 안전합니까?”.

〈Key concepts〉: apartment, apartment complex, apartment community, gated community, brand apartment, urban housing

Conditions and Practices of Community-Making at Brand Apartment Complexes in South Korea

Jung, Heon-mok*

This article explores the collective action against socio-economic transition related to apartment complexes in 2010s South Korea. The 2010s are a period in which the model for increasing one's wealth centering on the purchase and sales of apartments began not to work as in the past due to the combination of elements including the effect of the global financial crisis, an increase in household loans, and an increase in single households. Consequently, apartment complexes in South Korea have started to demand "values" different in kind from that pursued in the past. "Values" surrounding living spaces tied together with social elements including the management of shared spaces and residents' committees, which dealt with problems related to apartment complexes overall, have come to be highlighted. As the "values" to be taken into consideration in apartment complexes have become diverse, the standards and methods for creating and assessing value have become diverse, too. In particular,

* Lecturer, Department of Cultural Anthropology, Kangwon National University

as the actors intervening in all of these activities likewise have become plural, what has newly caught attention is the issue of "collectives." In this study, I analysis the activity of a small group which appeared at a brand apartment complex located near Seoul. Through this case study, I examine the practical conditions related to apartment complexes in South Korea, and discuss the collectivity and the nature of the "apartment community" formed under those conditions.