

이스라엘 공동주택의 관리실태에 관한 연구

- 예루살렘과 하이파의 거주자 관리인을 중심으로 -

A Study on the Actual Condition of Management about the Apartment Houses in Israel*

박 현 옥**

Park, Hyun OK

Abstract

This study is intended to analyze the condition of management about the apartment houses in Israel. The subjects of the study were 32 house-committees who live in Jerusalem and Haifa, and who were interviewed by structured questionnaire from the 1st of April through the 30th of May 1997. The statistical methods used for the study were: frequency, percentage, mean, t-test and ANOVA by the SPSS for MS Windows Release 6.0 program. The main results of this study are as follows: 1) The most house-committee members were elected by the residents who attend the annual meeting. 2) The period of management of the committee was average of 4.1 years. 3) The tasks of the committee were to collect the management fee and make the contracts for cleaning and gardening for buildings. 4) The opinion about having the professional managers was negative. 5) The major issues of the committee were being supported by either the local authority or the other organizations which are related to housing management.

I. 서 론

이스라엘은 1948년에 독립하면서 1948~52년 사이에 70만 유대인이 본국으로 이주함에 따라 인구가 140만이 되었다. 이러한 상황에서 정부의 초기 주택정책은 새 국민을 위해 초보적인 은신처의 즉각적인 해결책을 제공하는 것이었다. 장기적인 계획이 공식화 되지 않은 상황에서 이주 인구의 35%가 임시거처나 이주자 캠프에 정착하였다. 1952년 초 이러한 긴박한 주택공급의 정도가 완화되어 정부는 장기적인 신도시 정책을 시작하였다. 이 때 정부의 주택목표는 이주민을 국가의 사회 경제적인 구조에 흡수하는 것이며

영구적인 주택을 공급하고 지리적으로 적절히 국민을 분산시키는 것이다. 1950년 중반에서 1960년 사이의 이스라엘의 주택정책은 주택이 필요한 그룹에게 주택 해결을 하는 것 즉, 공급문제가 직접적인 것이었다. 여기에는 과밀환경에 살고 있던 이주가족과 새로운 이주가족들의 임시 거처로부터 새로운 정착지로 이동하는 것도 포함된다. 이 기간 동안의 주택의 대부분은 공공에서 후원한 것이다. 정부는 주거단지를 건설하는데 전적으로 재정적 지원을 하였으며 관리를 담당하였다. 그러나 오늘날과 비교하면 주거수준이 낮아 부엌이나 욕실도 없이 방이 3칸 또는 그 이하였다. 이러한 주거단지는 1970년 말에 전국에서 시작된 84개 근린주구를 새롭게 하는 재개발 프로젝트(Project Renewal)의 대상이 되었다. 1960~

*본 연구는 학술진흥재단 지원 해의 Post-Doc. 연수과제임

**정회원, 청운대학교 인테리어 디자인학과 전임강사

70년대 이후에 공급되는 주택의 수준은 상당히 높아졌으며 정부는 계속해서 주택의 후원자가 되었다(Chaim Fialkoff, 1988). 이러한 심각한 주택 공급의 문제가 지속되는 과정에서 정부는 주택의 물리적인 질을 유지 또는 향상시키기 위하여 주택관리에 대한 필요성을 인식하기 시작하였다. 이에 정부는 미국의 주택관련 연구소에 이스라엘 주택의 관리문제를 효율적으로 수행할 수 있는 방안에 대한 연구를 의뢰하였다. 이 결과 주택관리 기관의 구체적인 업무 분담과 실행력의 강화 및 전문관리인, 주택관리 전문회사의 필요성이 대두되었다(Kolodny R. & Baron R. D., 1979). 또한 이스라엘 정부는 이스라엘 내의 학자들에게 주택관리 방안에 대한 연구를 의뢰하였고 그 결과 1979년 대규모의 재개발 프로젝트를 시행하기로 결정하였다. 이러한 과정에서 거주자를 직접 참여시키고 주택의 물리적 질의 향상과 규모 확대, 근린시설의 확충을 수행하였다. 이러한 개발과정에 거주자의 참여는 관리에도 거주자에 의한 자치적 관리를 적용하였다(Naomi Carmon & Tamar Gavrieli, 1987). 따라서 본 연구에서는 이스라엘 공동주택의 거주자 참여에 의한 자치적 관리의 실태를 파악하는데 그 목적이 있다. 이러한 공동주택의 거주자에 의한 자치적 관리모델을 파악함으로써 한국의 연립주택과 20세대 미만의 소규모 공동주택의 자치적 관리의 기초자료를 제공하는데 본 연구의 의의가 있다.

II. 이론적 배경

1. 이스라엘 독립 이전의 주택관리

1930년대 초(당시 팔레스틴)까지 이스라엘의 주택의 형태는 집합농경 정착촌, 민간 주택, 소규모의 공동주택 등이었다. 이 당시 이스라엘은 영국의 지배하에 있었으며 조직화된 주택의 근대적 유지관리 시스템을 위한 경제적, 정치적 요구가 필요하기는 하였으나 대부분의 주택은 민간주택

이며 소규모여서 주택의 관리에 대한 정부적 차원에서의 대책은 거의 없었다. 그러나 유럽 중상 계층의 유대인들의 이주가 시작되면서 임대주택을 공급하기 시작하였다. 그 결과 임대주택의 주택관리에 대한 요구가 발생하여 영국의 통제하에 임대 주택 관리 시스템(Rental Control System)이 만들어졌다. 그러나 2차 세계대전으로 유럽으로부터의 이주가 막히게 되자 임대주택에 대한 요구가 감소되었고 동시에 임대주택 관리의 방향도 아직 미성숙한 상태에서 “보증금제도(Key-Money System)”로 급격히 바뀌었고 주택의 수명과 관련된 경제적 기능으로서의 주택의 관리 기능은 없어졌다. 이러한 변화의 가장 주된 부작용은 주택관리에 있어서 전문적으로 훈련 받은 인력의 개발을 막았다는 것이다(Agency for International Development, 1977).

2. 이스라엘 독립 이후의 주택관리

이스라엘의 독립 이후의 주택관리의 방향에 큰 영향을 준 것은 1948년 이스라엘의 독립국가 형성으로 각 지역에 흩어져 있던 유대인들의 대대적인 이주였다. 이 기간 동안 이스라엘은 이주민 개인 또는 가족에게 기본적인 은신처를 제공하는 것과 이스라엘 내 미개발 지역에 인구를 분산시키는 정책을 시행하였다(Chaim Fialkoff, 1988, 1993). 그 당시 이스라엘 정부와 이주민들은 경제적 자원 부족으로 임시적인 주택해결 방법으로 소규모의 공공 임대주택을 공급하였다. 이러한 임대주택의 공급은 이후 30년간 계속되었다. 이러한 임대주택의 공급을 위하여 이스라엘 정부는 1952년 주택기관(Housing Department of the National Government)과 유대인 주택기관(Housing Department of the Jewish Agency)을 만들었다. 이후 정부의 주택기관은 주택건설을 통하여 대량으로 이주한 이주민들의 노동력을 흡수하고 국가적 실업사태를 조절할 수 있는 커다란 영향력을 가질 수 있다는 측면에서 노동부 산하로 흡수되

었다가 주택건설부(The Ministry of Construction and Housing)로 바뀌었다. 또한 유대인 주택기관은 공급된 주택의 관리를 담당하는 아미다르(Amidar)로 바뀌었다. 그러나 점차적으로 시간이 흐름에 따라 거주자들은 주택의 소유에 대한 자괴감이 높아지고 이에 따라 정부는 주택의 소유형태를 자가로 전환시킬 수 있는 주택 프로그램의 개발이 주택의 관리보다 중요한 문제가 되었다. 이에 정부는 아미다르의 기능을 관리에서 소유형태를 차가에서 자가로 변경시킬 수 있는 정책을 말도록 전환시켰다(The State of Israel, 1995).

3. 아미다르(Amidar)와 아미그르(Amigur)

이스라엘의 아미다르는 유대인 기관으로 원래의 기능은 이주민들에게 주택의 분배를 관할하며 임대료를 관리하고 이들의 사회적 정착을 돕는 것이다. 그러나 거주자들의 요구가 자가를 원함에 따라 이스라엘 국민 모두가 주택을 소유할 수 있도록 주택금융지원을 하게 되었다. 그러나 1948년에서 1967년 사이에 지어진 주택은 주택의 크기가 주택기준에 미달되고, 구조적인 질이 낮으며 부대시설이 열악한 임시주택의 성격이어서 자가소유로의 전환이 용이하지 않았다. 그럼에도 불구하고 주택관리의 수준이 시간이 지날수록 급격히 감소되어 자가로 전환을 하지 않을 수 없게 되었다. 이에 정부는 1960년 후반 이래로 자산이 있는 가정에는 주택가격의 상당한 부분에 해당하는 초기할부금을 받고 자가로 전환하도록 하고 사회·경제적으로 저소득 계층에 대해서는 대대적인 주택금융 보조를 지원하여 주택의 자가소유를 향상시켰다. 또한 1948-1967년 사이에 건설된 주택에서 가장 주된 불만 요인을 해결할 수 있는 방향을 모색한 결과 주택규모의 확장, 주택의 구조적 질의 향상 및 부대시설과 근린시설의 확충이 필요하다고 인식하고 이를 위한 대대적인 주택의 개량사업인 "주택의 현대화(Modernization)"

를 결정하게 되었으며 이러한 과정에서 거주자를 참여시키는 방향으로 주택의 유지관리 의식도 고취될 수 있을 것으로 보았다(AID, 1977). 아미다르의 시스템은 중앙사무국과 구역사무국 그리고 지역사무국으로 나누어져 있다. 아미다르의 중앙사무국은 이스라엘의 행정상의 수도인 텔아비브에 소재하며 250-300명의 직원으로 구성되어 있다. 중앙사무국의 주된 업무는 아파트를 할당하고 임대주택을 관리하며 보수와 개조 및 개발을 담당한다. 구역사무국은 8-25명이 4-5개의 지사를 책임지고 있다. 구역사무소에서는 주택관리 관련 자료를 수집하고 지사를 감독하며 임대료를 징수하고 보수비용을 책정하는 업무를 담당한다. 그러나 지역사무소의 역할이 발달됨에 따라 그 기능이 약화되어 통합된 곳도 있다. 지역사무소는 주택소비자들과 아미다르가 직접 만날 수 있는 곳으로 36개의 지사가 있다. 12-20명의 직원이 있으며 아파트를 할당하고 임대료를 징수하며 일상적인 빌딩을 관리하는 것이다. 즉, 주택의 유지보수 프로그램을 수행하는 곳이다. 이러한 아미다르는 공공 임대주택의 관리를 주로 담당한다. 이스라엘 정부는 1971년 정부와 유대인 주택기관에서 공급·관리하던 공공임대주택의 관리를 분담하기 시작하였다. 이에 유대인 주택기관에 14개 지역의 41,000세대가 할당되어 이들의 관리를 위하여 1972년에 아미그르를 만들었다. 아미그르는 아미다르가 공급 및 임대료 관리가 주된 업무임에 비하여 주택의 물리적 질을 향상시키고 커뮤니티의 사회적 질을 높이는 것을 목표로 하여 주택의 개조 및 개량, 커뮤니티 개발, 사회적 프로그램을 수행하는 것이다.

4. 자치적 주택관리의 배경과 거주자 관리인 (House Committee, 히브리어로 Vaad Ha Beit)

이스라엘 정부가 형성되기 전부터 팔레스틴 지역은 공동의 소유권(Collective Ownership)을 가지는 사회적인 지도력이 조직체의 가장 적절한

형태로 여겨지는 사회적 통념을 갖고 있었다. 이러한 경향은 이스라엘 정부가 형성된 이후에도 국가의 주택정책 결정에 영향을 주게 되었고 공동의 소유권 또는 공동의 관리를 만들어 내게 되었다. 이러한 문화·정신적 배경이 주택의 거실 공간의 확대, 방 수의 확대, 대지 재개발을 포함하는 국가적 규모의 프로젝트 리뉴얼을 실행하면서 그 계획과 설계 그리고 시공 과정에 거주자를 참여시켜 자가주택에 대한 애정을 높이며 동시에 거주자에 의한 자치적 관리라고 하는 독특한 관리방식을 만들어 내게 되었다(Naomi Carmon & Tamar Gavrieli, 1987). 즉, 자신이 살고 있는 공동주택을 거주자가 직접 관리하는 것으로 본 연구에서는 거주자 관리인(house committee)¹⁾으로 명명한다.

6. 주택관리 보조를 위한 기타 조직

이스라엘은 공동주택의 관리를 보조하기 위한 다른 조직으로 이스라엘 정부로부터 지원을 받는 주택개량 지원을 위한 정부기관(The Government Association for the Betterment of Housing)과 생활문화 향상을 위한 기관(Organization for the Culture of Living)이 있다. 이러한 기관은 각 도시에 있으며 17-20인의 고용인으로 그 중의 5인은 관리직이다. 이 중 3인은 주택건설부에서 임명하고 2인은 민간 기관에서 임명한다. 두 기관의 역할은 거주자 관리인에게 주택을 효율적으로 관리할 수 있도록 건물의 기술적인 관리에 대하여 세미나를 개최하며 건물의 개조 프로그램에 상당한 도움을 준다. 또한 거주자 관리인들이 주택 관리를 수행하는데 있어서 도움이 필요할 때 이 기관의 지원을 받을 수 있다(The State of Israel, 1995).

III. 연구방법

1. 조사대상

이스라엘의 3대 대도시인 예루살렘과 텔아비

브, 하이파 중에서 예루살렘과 하이파의 공동주택에 거주하는 거주자 관리인을 조사대상으로 하였다. 조사대상 지역 및 공동주택은 다음과 같다(표 1). 공동주택의 형태는 5-7층의 중층 아파트(테라스형 공동주택도 포함된다)이며 난방방식은 모두 중앙난방방식이며 각 공동주택의 세대수는 12세대 이하가 11단지로 34.4%이고 13세대 이상 24세대 이하가 21단지로 65.6%이다.

2. 조사도구의 구성 및 조사방법

1) 조사도구의 구성

본 조사를 위한 기초적 설문지 작성을 위하여 문헌고찰과 이스라엘 주택관련 정책 담당관, 거주자와의 면담을 실시하였다. 먼저 1996년 9월에서 10월까지의 이스라엘의 공동주택관리에 대한 문헌고찰을 하였다. 1997년 1월 실제적으로 주택관리를 담당하고 있는 주택부 담당자와 이스라엘 은행 주택관리 담당자 및 텔아비브의 아미다르 중앙사무국과 예루살렘의 지역사무국의 주택관리 담당자를 만나 이스라엘의 주택관리 상황에 대하여 면담조사를 하였다. 이러한 과정에서 이스라엘의 기본적인 주택관리 상황을 파악하였으며 소규모 공동주택의 효율적 관리를 위한 거주자 관리인 방식을 알게 되었고 보다 구체적인 설문지 작성을 위하여 1997년 2월-3월에 현재 이스라엘에 거주한 지 3년 이상인 한국인 주부 3인과 거주한 지 5년 이상인 히브리 대학 석사 및 박사과정 학생 3인을 각각 3차례 이상을 만나 설문을 작성하였다. 이렇게 만들어진 설문지를 영문으로

표 1. 조사대상 공동주택

지역 공동주택	층수	세대수 f(%)
예루살렘 예첼	7	18 9(28.1)
예루살렘 하가나	7	18 7(21.9)
예루살렘 바르코크바	7	24 5(15.6)
예루살렘 메바제렛	5	12 5(15.6)
하이파 갈멜A	5	12 3(9.4)
하이파 갈멜B	7	12 3(6.3)
하이파 갈멜C		
계		32(100)

작성하여 전문가의 내용검토를 받았다. 이후 영문으로 작성된 설문지를 히브리어로 번역하였는데 이는 이스라엘 국민들은 일반적으로 영어를 할 수 있으나 고졸의 학력이며 이스라엘에 계속 거주한 사람인 경우 히브리어로 된 설문지가 훨씬 이해하기에 좋다는 의견에서 이루어졌다. 먼저 히브리어 번역은 이스라엘에서 9년 이상 거주한 히브리 대학교 한국인 유학생 석사과정 1인과 박사과정 1인이 번역하였으며 그 다음 하이파의 테크니온(Israel Institute of Technology)의 건축연구소의 석사과정 2인과 박사과정 1인으로부터 보완 작업을 거쳐 테크니온의 교수 2인의 최종 내용검토를 통하여 이루어졌다. 설문 문항은 거주자 관리인의 일반사항과 공동주택의 일반사항, 거주자 관리인의 특성, 관리업무, 관리의 어려운 점, 관리상 중요하다고 인식하는 업무, 거주자와의 관계, 대외관리업무로 구성하였다.

2) 조사방법

예루살렘에 거주하는 26인과 하이파에 거주하고 있는 6인의 거주자 관리인을 대상으로 면접시간은 2시간에서 6시간이 소요되었으며 1차 방문에서는 거주자 관리인을 소개받고 연구의 목적을 설명한 후 면접일자를 정하였고, 2차 방문에서 영문과 히브리어로 작성된 설문지를 가지고 면접 조사를 실시하였다. 또한 주택관리에 관련된 서류를 직접 열람하였으며 건물의 유지보수가 발생한 주택에 대하여 사례조사를 실시하였다. 본 조사는 1997년 4월과 5월 동안에 실시하였다.

3. 자료분석

본 조사의 자료분석은 윈도우용 SPSS 6.0 통계 패키지를 이용하여 빈도, 백분율, 평균 등의 기술적 통계와 t-test, 분산분석을 사용하였다.

IV. 조사결과 및 논의

1. 조사대상자의 사회인구학적 특성

표 2. 거주자 관리인의 사회인구학적 특성

구분	f(%)	mean
나이	40세 미만	3(9.4)
	50세 미만	11(34.4)
	60세 미만	10(31.2)
	60세 이상	8(25.0)
계	32(100)	52.2세
교육정도	고졸이하	6(18.8)
	대졸이하	13(40.6)
	대학원이상	13(40.6)
계	32(100)	16.1년
거주기간	5년미만	6(18.8)
	10년미만	10(32.0)
	10년이상	16(49.2)
계	32(100)	11.5년
직업	전문직	16(50.0)
	사무직	9(28.1)
	자영업	3(9.4)
	연금수혜자	4(12.5)
계	32(100)	
성별	남자	19(59.4)
	여자	13(40.6)
계	32(100)	
소유형태	자가	30(93.7)
	임대	2(6.3)
계	32(100)	

본 연구의 조사대상자인 거주자 관리인의 사회인구학적 특성을 살펴보면 최저 30세, 최고 77세, 평균 나이는 52세이며 교육정도는 최저 12년에서 최고 22년으로 평균 16.1년으로 나타나 거주자 관리인의 나이와 교육정도가 높은 것을 알 수 있다. 거주자 관리인의 직업은 교수, 의사, 공인회계사, 엔지니어 등 전문직이 50.0%, 사무직이 28.1%, 연금 수혜자가 12.5%로 나타나 전문직 종사자의 비율이 높게 나타났다. 거주자 관리인의 성별 분포는 남자가 19명으로 59.4%, 여자가 40.6%로 나타났다. 또한 현재 살고 있는 주택에 거주한 기간은 평균 11.5년이며 소유형태는 자가 93.7%로 나타났으며 자가인 경우는 평균 거주기간이 12.5년, 차가인 경우는 평균 거주기간이 7.3년으로 나타났다(표 2).

2. 거주자 관리인의 특성

1) 거주자 관리인의 선출방법

거주자 관리는 그 공동주택에 살고 있는 거주자에 한하여 그 업무를 수행할 수 있다. 구체적인 내규는 없으나 거주한 지 6개월이 지나야 거주자 관리인이 될 수 있으며 표 2에서와 같이 자가인 경우가 일반적으로 담당한다. 임차인이 거주자 관리인을 수행하고 있는 경우는 2인(예루살렘 지역의 바르코크바-4, 하이파의 갈멜C-1)이 있는데 거주기간이 7년 이상이다. 거주자 관리인의 선출방식은 표 3에서 살펴보면 46.9%가 회의에 참석한 거주자에 의해 선출되고 있으며 그 다음으로 31.3%가 공동주택에 거주하고 있는 모든 거주자가 참석하여 거주자 관리인을 선출하고 있는 것으로 나타났다. 또한 무급의 자원봉사라는 그 본래의 취지에서 볼 때 누구나 그 공동주택에 살고 있으면 수혜자가 되므로 돌아가면서 모든 거주자 전원이 관리에 참여하는 경우도 15.6%나 된다. 이러한 경우 거주자 관리인으로서 실제적인 이익이 없다하더라도 형평성의 원칙에 매우 적합한 것으로 파악된다. 본 연구의 조사 대상 공동 주택에서는 예루살렘의 예젤, 예루살렘의 하가나-5의 거주자 관리인은 70대 후반의 고령임에도 불구하고 관리를 수행하고 있는 경우도 있었다.

2) 거주자 관리인의 관리기간

거주자 관리인으로서 자신이 살고 있는 공동주택에 대하여 자원 봉사 관리를 하고 있는 기간은 최저 2개월에서 최고 204개월이며 평균 50.2개월로 4.1년 정도 되는 것으로 나타났다. 이 중 5년 이상 장기적으로 자치관리를 수행하고 있는 거주자 관리인도 40.6%가 되는 것으로 나타났다(표 4).

표 3. 거주자관리인의 선출방법

선 출 방 법	f(%)
· 모든 거주자가 참석하여 선출한다	10(31.3)
· 회의에 참석한 거주자에 의해 선출한다	15(46.9)
· 모든 거주자가 차례대로 돌아가면서 담당한다	5(15.6)
· 하고 싶거나 하던 사람이 계속한다	2(6.2)
계	32(100)

표 4. 거주자 관리인의 관리기간

구분	f(%)	mean
1년 미만	7(21.8)	4.1년
5년 미만	12(37.6)	
5년 이상	13(40.6)	
계	32(100)	

3) 거주자 관리인으로서의 이익 및 관리인수

이스라엘에서 공동주택의 거주자 관리인은 일반적으로 무급의 자원 봉사로 이루어진다. 관리에 따른 이익은 극히 미비한 것으로 나타났다. 그러나 자원 봉사로 인식하고 있던 업무이나 3인(9.4%: 예루살렘의 하가나-1, 하이파의 갈멜B-2, 예루살렘의 바르코크바-5)의 경우 매월 납부하는 관리비를 공제 받고 있었으며 이에 대한 본인의 만족도가 높아 현재 자원 봉사에 의한 주택관리의 참여 및 관심도를 유도할 수 있는 효과적인 방법으로 보여진다. 또한 국제개발기구(Agency of International Development, 1977)의 조사 결과에 의하면 거주자 관리인은 2-3인이 있어 회계관리와 유지관리업무를 분담하여 수행하고 있는 것으로 조사되었으나, 본 조사에서는 93.8%가 1인이 계약 업무 및 유지관리 업무를 수행하고 있는 것으로 나타났다. 예루살렘의 바르코크바-1의 경우는 부부가 분담하여 회계 및 유지관리 업무를 수행하고 있으며, 예루살렘의 하가나-1의 경우 같은 공동주택에 거주하는 2인이 있어 회계업무와 유지관리 업무를 분담하여 관리를 수행하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 거주자 관리인에 대한 특성이 무급에서 유급으로 약간의 변화가 나타나고, 2-3인에서 주로 1인으로 바뀌는 것은 거주자 관리인에 의한 관리의 기본적인 시스템이 바뀌고 있음을 알 수 있다. 즉 2-3인이 협동하여 수행하는 것보다는 1인이 총괄적으로 수행하는 것이 보다 용이하며 자기를 포함한 이웃의 공동적 관리이나 기본적인 이익을 주는 것이 앞으로 보다 적극적인 관리를 위해 효과적인 방안으로 파악된다.

4) 주택관리에 대한 사전지식

주택관리에 대한 거주자 관리인의 사전 지식은 전기 및 배관, 정원관리에 대하여 조사해 본 결과 28.1%에 해당하는 9인은 사전 지식이나 관심이 있는 것으로 나타났으나 나머지 71.9%는 사전에 지식을 갖고 있지는 않았으나 거주자 관리인이 된 이후로 업무를 맡아 수행하고 있는 것으로 나타났다. 주택관리를 지원하는 기관에서 개최하는 세미나에 참석하여 도움을 받고 있다.

3. 거주자 관리인과 거주자간의 관계

1) 거주자와의 모임주기

공동주택에 거주하고 있는 모든 거주자들과 그 공동주택의 관리를 담당하는 거주자 관리인과는 정기적으로 만남을 통하여 그 동단의 주택의 유지관리와 관리비용의 출처에 대하여 보고하고 또한 서로간의 의견을 나누는 시간을 갖는다. 표 5에서와 같이 59.5%가 1년에 한번 모임이며, 15.6%가 1년 6개월에 1회, 그 다음으로 1년에 2회 모이는 경우(12.5%)가 있으며 이 때 가장 큰 주제는 회계관리 보고와 중요한 건물 유지보수 및 거주자 관리인의 선출 또는 연임의 문제가 논의된다. 평균 모임 주기는 11.7개월이며 전혀 모이지 않은 경우(3.1%)도 있다.²⁾

2) 거주자에 대한 서비스

거주자 관리인이 거주자들의 주택내외에 대한 "불만이 있을 경우 검토한다"가 24인(75.0%)로 나타났으며 "별로 신경을 쓰지 않는다"가 25.0%로 나타났다. 또한 거주자와의 모임이 있는 경우

표 5. 거주자 관리인과 거주자간의 모임주기

모임 주기	f(%)	mean
· 3-4개월에 한번 모인다	2(6.2)	11.7 개월
· 6개월에 한번 모인다	4(12.5)	
· 12개월에 한번 모인다	19(59.5)	
· 18개월에 한번 모인다	5(15.6)	
· 24개월에 한번 모인다	1(3.1)	
· 모이지 않는다	1(3.1)	
계	32(100)	

그 동안의 관리비를 징수한 상황이나 관리상태에 대한 회계보고를 서면으로 제출하는 경우는 19인으로 59.4%이며 보고하지 않는 경우가 40.6%로 나타났다. 거주자 관리인에 대한 거주자의 태도에 대한 인식은 5점 리커르트 척도로 조사해 본 결과 "친절하다"가 65.6%, "매우 친절하다"가 18.8%로 나타나 평균 3.9로 친절한 것으로 나타났다. 이러한 거주자 관리인에 대한 거주자들의 태도는 거주자 관리인의 성별, 나이, 교육정도, 거주기간, 지숙기간과의 t-test와 분산분석을 실시한 결과 통계적으로 유의적인 차이는 나타나지 않아 거주자 관리인의 사회인구학적 변인에 따른 거주자들의 태도의 차이는 없는 것으로 볼 수 있다.

4. 거주자 관리인의 주택관리업무

1) 거주자 관리인의 주택관리업무

거주자 관리인의 관리업무를 조사 기간(1997년 4-5월)을 시점으로 하여 지난 1년간의 관리업무를 조사한 결과는 다음 표 6과 같다. 가장 주된 관리업무는 회계관리로 관리비의 징수와 사용이며 그 다음은 유지관리업무로 청소관리 계약업무, 정원관리 계약업무로 나타났다. 그 다음은 방범 및 안전관리 업무(31.3%)로 주현관의 열쇠를 교체하는 업무로 나타났다.³⁾ 그 다음으로 보수관리 업무인데 이 경우 엘리베이터의 보수가 포함된다.⁴⁾

2) 거주자 관리인의 건물점검 주기

거주자 관리인의 건물점검 주기는 "한 달에 1회 점검한다"가 46.9%로 가장 높고 그 다음이

표 6. 거주자 관리인의 관리업무

관 리 업 무	한다	안한다	계
	(f,%)		
· 보수관리 계약	8(25.0)	24(75.0)	32(100)
· 정원관리 계약	25(78.1)	7(21.9)	32(100)
· 청소관리 계약	27(84.4)	5(15.6)	32(100)
· 열쇠 교체	10(31.3)	22(68.8)	32(100)
· 관리비 징수	28(87.5)	4(12.5)	32(100)

표 7. 건물점검주기

건물점검주기	f(%)
· 일주일에 한 번 점검한다	3(9.4)
· 한 달에 한 번 점검한다	15(46.9)
· 일년에 한 번 점검한다	13(40.6)
· 전혀 점검하지 않는다	1(3.1)
계	32(100)

일년에 한 번 점검한다가 40.6%로 나타났다(표 7).⁵⁾

5. 거주자 관리인의 대외관리업무

거주자 관리인에 대한 이스라엘 정부와 지방정부의 지원으로 공동주택의 관리를 보조하기 위한 관련 기관이 있다. 아미다르는 공공주택의 관리지원시스템을 갖고 있으며 개인 소유의 민간주택의 유지관리를 지원하는 기관으로는 주거의 질 향상을 위한 연합회(The Association for Residential Quality)와 주택연합회(Residential Association)가 있다. 거주자 관리인들은 이 기관들이 공동주택의 유지관리와 회계관리 그리고 거주자관리를 위한 세미나를 정기적으로 개최하고 있는데 이러한 회의에 참여하여 관리에 대한 사전 지식이 없더라도 본인이 살고 있는 주택을 관리하기 위한 방법과 조언을 받고 있다. 조사 대상 거주자 관리인 32인은 주거의 질향상을 위한 연합회에서 개최하는 세미나에 참석하여 관심을 갖고 실제로 도움을 받고 있었다. 또한 주택연합회에서 개최하는 세미나에 71.9%가 참여하고 있으며 28.1%는 세미나에 참석하지 않는 것으로 나타났다.

6. 주택관리에 대한 의견

1) 주택관리에 있어서의 어려운 점

주택관리를 수행하는데 있어서 거주자 관리인들의 가장 어려운 점은 매월 징수하고 있는 관리비 문제이다. 표 8에서 나타난 관리업무 중에서 28명인 87.5%가 관리비를 징수하는데 이 중 18명인 56.2%가 관리비를 징수하는데 어려움이 있다고 응답하였다.⁶⁾ 그 다음으로 관리업무를 수행하

표 8. 주택관리 업무 수행시 가장 어려운 점

관 리 업 무	f(%)
· 관리비 징수	18(56.2)
· 보수업자와의 연락	2(6.3)
· 난방, 배관 등 시스템 관리	2(6.3)
· 거주자간의 의견 합의	5(15.6)
· 별로 어려움이 없다	5(15.6)
계	32(100)

는데 있어서 어려운 점은 거주자간의 의견을 합의하는데 어려움이 있는 것(15.6%)으로 나타났다. 그 다음은 수도배관 및 난방문제로 나타났다.⁷⁾

2) 주택관리에 있어서 중요하다고 인식하는 업무
거주자 관리인이 중요하다고 인식하는 업무는 31.3%가 정원관리업무로 응답하여 미국인들이 주택의 내부만큼이나 외부의 정원관리를 중요시하는 것과 유사성을 볼 수 있다(AID, 1977). 그 다음이 현관, 복도, 계단 등의 청소 업무는 표 9에서와 같이 25.0%가 계약에 의해 이루어진다. 그 다음으로 중요하다고 보는 관리업무로 난방 및 배관의 관리업무로 보아 건물의 심미성과 기능성을 중요하게 인식하고 있었다. 또한 거주자간의 협동에 대해서도 12.5%가 중요하다고 보았으며 청소나 정원관리를 계약을 하지 않는 경우 테라스형 공동주택에서는 각 세대 앞과 옆에 조경공간을 소유하고 있는데 이런 경우 각자가 관리하고 있다.

3) 전문관리인의 필요성

현재는 거주자에 의한 자치적 관리이나 앞으로 전문적인 관리인을 고용하는 방안에 대해서 거주자 관리인의 인식을 살펴 본 결과는 다음 표 10과 같이 43.7%가 현재의 관리방식이 좋다

표 9. 주택관리업무에 대한 중요도 인식

중요한 주택관리업무	f(%)
· 난방 및 배관의 관리업무	7(21.9)
· 엘리베이터 관리업무	3(9.3)
· 현관, 복도, 계단의 청소업무	8(25.0)
· 정원관리업무	10(31.3)
· 거주자간의 협동	4(12.5)
계	32(100)

표 10. 전문관리인 고용에 대한 인식

인식내용	f(%)
· 효율적 주택관리를 위한 효과적 방안이다	8(25.0)
· 상당히 좋은 방법이나 관리비용이 증가할 것이다	10(31.3)
· 소규모 세대이므로 거주자 관리인의 관리가 좋다	14(43.7)
계	32(100)

고 보았으며 이는 소규모이기 때문인 것으로 나타났다. 또한 좋은 관리방식이기는 하나 관리비용이 증가할 것(31.3%)으로 보았으며 25.0%는 효율적 주택관리를 위한 효과적 방안으로 응답하였다.

V. 결론 및 제언

이스라엘의 공동주택의 관리시스템을 파악하기 위하여 예루살렘과 하이파의 거주자 관리인을 대상으로 거주자 관리인의 특성과 거주자들과의 관계, 관리업무의 내용과 중요한 관리업무, 관리상 어려운 점, 대외업무로 분류하여 조사해 본 결과는 다음과 같다.

첫째, 거주자 관리인의 선출방법은 78.2%가 정기적 모임에 참석한 거주자 및 전체 거주자에 의해 선출되며 자치관리의 지속기간은 평균 4.1년이며 5년 이상 장기적으로 관리를 담당하는 경우도 있었다. 또한 거주자 관리인은 90.6%가 무보수로 자치관리를 수행하고 있으며 93.7%가 1인이 자치관리업무를 담당하고 있었다. 둘째, 거주자 관리인과 거주자들간의 관계는 정해진 모임을 통해 만남을 가지고 수시로 문제가 발생했을 경우 비정기적 만남을 통해 관리문제를 해결하고 있었다. 일반적인 평균 모임주기는 1년에 1회로 나타났으며 75%가 수시로 문제가 발생했을 경우 그 불만사항을 접수하고 도움을 주는 것으로 나타났다. 셋째, 거주자 관리인의 주된 관리업무는 관리비의 징수이며 그 다음으로 청소관리계약 업무, 정원관리계약 업무로 나타났다. 또한 거주자

관리인의 건물의 점검주기는 40.6%가 1년에 1회, 46.9% 이하가 한 달에 1회 점검하는 것으로 나타났다. 넷째, 주택관리업무를 수행할 경우 어려운 점은 관리비징수이며 주택관리상 중요하다고 인식하는 업무는 정원관리업무> 현관·복도·계단의 청소업무> 난방 및 배관의 관리업무로 나타났다. 또한 효율적 주택관리를 위한 전문관리인의 필요성에 대해서는 25%가 효과적 방안으로 보았으나 소규모이므로 필요하지 않다는 응답이 43.7%로 나타나 거주자들의 자치관리에 대한 참여의사가 높은 것을 알 수 있다. 여섯째, 거주자 관리인의 대외업무로서의 주택관리를 지원하는 아미다르와 국가의 지원을 받는 기관에서 개최하는 유지관리, 회계관리 세미나에 참석하거나 주택관리에 관련된 지역 자치단체와의 연락을 통해 주택관리가 이루어지고 있었다.

이러한 조사 결과를 통하여 볼 때 이스라엘의 소규모 공동주택에서는 거주자들의 직접적인 참여에 의하여 자율적 자치관리가 이루어지고 있으며 이러한 주택관리를 지원해 줄 수 있는 정책적·사회적 시스템이 있음을 알 수 있다. 본 연구 결과를 통하여 볼 때 이스라엘의 공동주택에서는 거주자 참여에 의한 자치관리가 긍정적인 주택관리시스템으로 볼 수 있다. 그러나 이스라엘의 경우 1990년 이후 인구의 사회적 증가(러시아 유대인의 유입)로 인하여 공동주택이 고층화, 대규모화 되고 있으므로 이에 대응한 보다 적절한 주택관리 시스템의 개발이 요구된다. 그러나 이스라엘의 공동주택에서 적용되고 있는 거주자 관리인에 의한 적극적인 관리시스템은 계획적 관리가 부재한 한국의 20호 이하의 연립주택이나 공동주택의 관리에 적용해 볼 수 있을 것으로 기대된다. 즉, 공동체 의식과 모든 거주자가 적극적으로 관리를 담당하는 참여의식을 통하여 소규모의 공동주택에서의 주거의 질을 높이고, 민간단체와 지역 자치단체의 연대에 의한 효율적인 주택관리 방안이 요구된다.

주

- 1) 거주자 관리인은 자신이 관리하는 주택에 거주하고 있어 다양한 거주자들의 개별적인 요구를 가장 잘 파악할 수 있다는 장점을 가지는 상주관리인이다. 거주자 관리인은 주택의 형태나 위치, 개인적인 경험에 기초를 두고 거주자들에 의해 선출된다(Yona Ginsberger & Elia Wertzberger, 1992). 이러한 거주자 관리인들은 임대주택인 경우는 아마다르의 지역사무소와 긴밀한 관계를 갖고 있다. 자가주택인 경우는 효율적인 주택관리를 위하여 정부에서 지원하는 주택관리 보조 기관으로부터 도움을 받고 있다. 1995년 현재 이스라엘의 자가 주택 소유율은 83.0%이다(Israel Yearbook & Almanac, 1996). 한국의 입주자대표회의에서 선출되는 동별 대표자와 비교해 보면 한국의 동별 대표자들은 거주자들의 의견을 수렴하여 관리주체에게 전달하고 일부 관리 업무의 의결, 감독권을 갖고 있는 반면, 이스라엘의 거주자 관리인은 관리를 직접 수행하는 관리주체인 것이다.
- 2) 이 경우는 조사 대상 공동 주택 중 하이파의 갈벨A-1로 그 해당 거주자 관리인이 모든 거주자의 동의 아래 오랫동안 계속적으로 관리하고 있는 상태이며 2인의 거주자 관리인이 함께 회계관리와 유지관리보수업무를 분담하여 수행하는 경우이다.
- 3) 이스라엘 공동주택은 주 현관문이 2개로 되어 있다. 첫 번째 문은 항상 열림 상태로 되어 있어 들어오면 0.8-1평 정도의 규모로 세대별 우편함과 인터폰이 있다. 그 다음에 두번째 현관문이 있는데 이 현관문은 항상 닫힘 상태로 되어 있어 인터폰을 통해 세대 내에서 열어주거나 열쇠로 열고 들어와야 한다. 이 현관문의 열쇠 교체 업무로 그 공동주택내 세대가 이사를 할 경우 열쇠를 교체하고 각 세대당 3개씩의 열쇠를 복사하여 거주자 관리인이 나누어 준다. 또한 방법 및 안전을 위하여 이 현관문과 각 세대의 현관문은 열고 닫게 되면 모두 닫힘 상태가 되어 반드시 안에서 열어주거나 열쇠로 열어야 한다.
- 4) 엘리베이터의 크기는 약 1평방미터 정도의 소규모인데 한 사람이 타고 안에서 해당 층의 버튼을 누르면 그 해당 층에 이르기 전에는 밖에서 버튼을 눌러도 문이 열리지 않아 엘리베이터 내의 사고를 줄일 수 있도록 되어 있다.
- 5) 이러한 점점주기가 빈번하지 않는 것은 이스라엘의 건축의 특성과도 무관하지 않다. 이스라엘의 건축은 석회암이 많은 지형적 특성과 일사량이 높고 바람이 많아 많은 지역에서 돌로 건축되어 균열이 나타나지 않으며 내구성이 높다. 특히 예루살렘은 지역건축법에서 반드시 돌로 건축하도록 되어 있다. 그러나 최근에는 대형 고층화 건물이 들어서면서 전면유리로 지어진 고층건물도 있으나 아직 주택은 전부 돌로 건축하도록 되어 있고 철근 콘크리트를 이용하더라도 마감은 5 cm 정도의 석회암을 부치도록 되어 있다.
- 6) 관리비를 징수하는 경우 모두 개인수표(check)로 1년 분인 12개월을 정해진 날짜에 은행에서 거주자 관리인의 통장으로 들어갈 수 있도록 해당 달과 수표에 일련번호가 매겨지고 관리비 액수가 적혀 있는 체크 12장을 발행하는 경우인데 만약 그 정해진 날에 통장에 잔액이 관리비 액수에 미달되거나 없는 경우 관리비를 징수하지 못하는 사례가 발생하게 된다. 따라서 이러한 경우 거주자 관리인은 관리비 징수에 상당한 어려움이 있게 된다.
- 7) 수도배관은 공동주택 단지까지는 지방 정부(시 단위)에서 담당하고 있으며 공동주택 내 각 층별 배관은 거주자 관리인이 담당하고 세대 내부의 배관의 파손은 거주자가 부담을 하고 있다. 따라서 공동주택 단지 밖의 배관의

파손 및 문제발생의 경우는 거주자 관리인이 시청의 주택관리 담당 부서에 전화를 하거나 접수를 하면 시청에서 정해진 날짜와 시간(보통 1-2일 지역에 따라 일주일이 걸리기도 한다)을 통보해 주고 하자보수를 실시해 주고 있다. 공동주택의 공유 부분에서 발생한 수도 배관의 파손은 거주자 관리인이 보수업자에게 연락하여 처리하며 세대 내에서 발생한 경우 본인이 직접 보수업자에게 연락을 하거나 거주자 관리인을 통하여 해결할 수 있다. 그러나 한 세대의 배관의 파손으로 인하여 아래 층에 누수가 발생한 경우는 반드시 거주자 관리인에게 통보하고 배관의 누수 위치를 보수업자로 하여금 파악을 하도록 한 후 아래층의 배관에 아무 문제가 없는 경우 위층에서 전액을 부담한다. 실제로 조사기간 중 예루살렘의 바르코크바-1 공동주택에서 이러한 문제가 발생하여 그 문제의 해결과정을 직접 보면서 주택관리 실태를 파악할 수 있었다. 난방 배관의 문제가 있는 경우 역시 공유부분은 거주자 관리인이 담당하고 세대내는 거주자가 그 비용을 부담한다. 또한 보수업자와의 연락문제인데 이는 일용 노동자의 수급이 어려운 특수한 상황에 발생하게 된다. 이는 이스라엘의 특수한 정치적 상황에 기인한 것이며 그렇지 않은 평상시에는 2-3인의 기능공들이 아침 8시부터 12시까지와 오후 1시부터 5시까지 하루 8시간 노동을 하여 배관의 보수 작업을 소규모인 경우 한 세대에 2-3일로서 마치게 된다.

참고문헌

1. Agency for International Development (1977). Housing maintenance and management in Israel: Review and recommendations.
2. Carmon, N., & Gavrieli, T. (1987). Improving housing by conventional versus self-help methods: Evidence from Israel. *Urban Studies* 24: 324-332.
3. Carmon, N., & Morris, H. (1988). Neighborhood rehabilitation without relocation or gentrification. *APA*: 470-481.
4. Fialkoff, C. (1988). Israel's urban housing policy: An overview. *Israel Builds*: 436-438.
5. Fialkoff, C. (1993). Israel's privatized housing policy during an era of massive immigration. In *Public services under Stress: A Canadian-Israeli policy review*. Jerusalem: Magnes press.
6. Ginsberger, Y. & Wertzberger, E. (1992). Maintenance of the shared property in buildings renovated by project renewal. *Urban Revitalization*: 525-547.
7. *Israel Yearbook and Almanac*(1996).
8. Kolodny, R. & Baron, R. D. (1979). Emerging problems in Israeli housing policy and management/maintenance practice. *AID and Ministry of Housing. Urban Strategies. INC. St. Louis, Missouri*.
9. *The State of Israel* (1965). *Israel building law*.
10. *The State of Israel* (1995). *Ministry of Construction and Housing*.
11. *The State of Israel* (1996). *The national report habitat II. The second united nations conference on human settlement*.
12. Yohoyahin, G. (1994). *Concepts of public housing in Israel (The formative years 1920-1948). The world of housing in need. Technion. Haifa. Israel*.

(接受 : 1999. 2. 4)

1. Agency for International Development (1977).