

공동주택 거주자의 주거관리의식

- 서울시 아파트와 연립·다세대 주택을 중심으로 -

Attitude of Resident to the Management of Multihousing

-In case of Apartment and Raw Houses·Multi-family Houses-

○ 강 순 주*

Kang Soon Joo

김 진 영**

Kim Jin Young

- ABSTRACT -

The purpose of this research is to present necessity of management system establishment and policy direction for fundamental data, understanding management reality and problem, comparing resident's management attitude to related variables in apartment and raw houses·multi-family houses.

The major finding were as follows:

1) The management attitude of Apartment inhabitant is very high, especially the attitude of maintenance management is the highest. But they disagree with the raise of management cost necessary to maintenance management.

2) The management attitude of Raw·multi-family houses inhabitant is especially high, the maintenance management demand for safety and community-life control attitude, resident's mutual cooperation is especially high, they think much of autonomy management, desire to achieve under more systematic plan.

* 정회원, 건국대 가정관리학과 부교수, Ph.D

** 정회원, 건국대 대학원 박사과정

I. 서 론

1. 문제제기 및 연구목적

우리나라는 1960년대 이래 산업화, 도시화, 인구증가, 핵가족화등으로 인하여 급증하는 주택수요에 대응하기 위하여 공동주택이 등장하게 되었는데 이는 토지이용의 극대화라는 측면에서 도시주택의 이상적 주택유형으로 각광을 받아 오늘에 이르고 있다.

그러나 이러한 공동주택의 프라이버시 문제, 입주자 상호간의 분쟁문제, 공유부분에 대한 의식 부족 등으로 새로운 주거문제가 야기되고 특히 이를 관리하기 위한 관리 주체 설정, 관리방식, 업무내용 등에 대한 거주자들의 공동 생활 의식이 부족하여 관리가 전문적으로 이루어지지 못한 채, 비효율적이고 거주자 중심의 주체적이며 적극적인 관리가 매우 미흡한 상황이다.

실제로 서울시내 공동주택의 12%는 아무런 관리가 이루어 지지않고 건물의 체계적인 안전 점검이나 보수는 아예 포기한 상태로 여론화 되고 있다(동아일보 1993. 12. 9일자).

이에 본 연구는 300가구 이상의 의무적 관리대상 아파트와 임의적 관리대상 공동주택인 연립주택과 20가구미만의 다세대주택을 대상으로 거주자들의 관리의식을 비교 파악하고 관련변수들과의 관계로 분석하여 보다 주체적이고 적극적인 관리가 이루어 질 수 있는 관리 방안을 모색하고 공동 주택 관리의 정책 방향을 위한 기초 자료를 제시하고자 한다.

2. 연구내용

연구목적을 수행하기 위한 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

1) 아파트와 연립·다세대 주택 거주자의

관리 실태는 어느정도이며 관리에 대한 거주자의 의식은 어떠한가?

2) 아파트와 연립·다세대 주택 거주자의 관리의식은 관련변수(사회인구학적변수, 주택 특성 변수)에 따라 어떻게 차이가 있을 것인가?

3) 아파트와 연립·다세대 주택 거주자의 관리의식에 영향을 미치는 변수들은 어떤 것이며 그 변수들의 영향력은 어떠한가?

II. 연구방법 및 절차

본 연구는 서울시의 300세대 이상 아파트와 연립·다세대주택에 거주하는 주부를 대상으로 설문지 조사를 실시 하였다. 예비조사를 걸쳐 본 조사는 아파트는 1993. 9.13-20일 까지 무작위 500부를 배부하여 최종 유효 분석 자료는 336부(67.2%)이었고, 연립·다세대주택은 1994. 1.20-2.20까지 250부를 배부하여 유효자료는 162부(64.8%)이었다.

관리의식의 문항별 일관성을 측정한 Cronbach's α 값은 아파트와 연립·다세대 주택 모두가 .853으로 나타내 내적 일관성이 높은 것으로 생각된다.

자료 분석 방법은 SPSS PC* 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 일원 분산 분석, T-검증, DMR검증, 다중회귀분석등을 실시하였다.

III. 결과 및 논의

1. 조사 대상자의 일반적 특성

조사대상자의 사회인구학적 특성 및 공동주택 특성은 <표1-1, 2 표2-1, 2>와 같다.

<표 1-1> 사회인구학적 특성(아파트)

변수	집 단	빈도 백분율	
연령	39세이하	95	28.3
	40-44세	133	39.6
	45-49세	79	23.5
	50세이상	29	8.6
	평균 41.38세		
학 령 (중립 포함)	고졸이하	154	45.8
	대졸이상	182	54.2
평균 13.98년			
월평균소득	150만원이하	109	32.4
	151-200만원	128	38.1
	210-250만원	35	10.4
	251만원이상	64	19.0
	평균 206만원		
배우자 직 업	비수령직·수령직·자영업	78	23.2
	사무직	63	18.8
	관리직	141	42.0
	전문직	54	16.1
주방유무	전업주부	258	76.8
	취업주부	78	23.2
계		336	100.0

<표 1-2> 사회인구학적 특성(연립 및 다세대주택)

변수	집 단	빈도 백분율	
연령	39세이하	59	36.4
	40-44세	50	30.9
	45세이상	53	32.7
	평균 40.73세		
학 령 (중립 포함)	중졸이하	22	13.6
	대졸이상	106	65.4
평균 12.42년			
월평균소득	149만원이하	49	30.2
	150-200만원	75	46.3
	210만원이상	38	23.5
평균 181만원			
배우자 직 업	비수령직·수령직·자영업	72	44.5
	사무직	24	14.8
	관리직	46	28.4
	전문직	20	12.3
주방유무	전업주부	108	66.7
	취업주부	54	33.3
계		162	100.0

<표 2-1> 주택특성(아파트)

변수	구 분	빈도 백분율	
공급방식	민공	135	40.2
	강공	201	59.8
관리방식	자위	207	61.6
	차위	129	38.4
주 택 규 모	20평형이하	120	35.7
	30평형	179	53.3
	40평형	37	11.0
평균 30.66평			
주 택 형태	자 가	254	75.6
	전 세	82	24.4
월평균관리비	9만원이하	109	32.4
	10-14만원	155	46.1
	15만원이상	72	21.4
평균 112,000원			
계		336	100.0

<표 2-2> 주택특성(연립 및 다세대주택)

변수	구 분	빈도 백분율	
층 수	2-9가구	54	33.3
	10-19가구	55	34.0
	20가구이상	53	32.7
감 립 유 무	유	126	77.8
	차위	2	1.2
무		34	21.0
주 택 규 모	20평형이하	41	25.3
	21-30평	78	48.2
	31평이상	43	26.5
평균 27.05평			
주 택 형태	자 가	116	71.6
	전 세	46	28.4
건 기 설 비	1985년이전	64	39.5
	1986-89년	46	28.4
	1990년이후	52	32.1
월평균관리비	넠다	50	30.9
	1만원이하	20	12.4
	2-3만원이상	18	11.0
안넠다		74	45.7
평균 27,000원			
계		162	100.0

2. 공동주택의 관리현황에 대한 거주자의 인식

1) 아파트

관리방식 적합성 여부에 대해서는 평균 3.14(5점 척도)로 대부분 현재의 관리방식에 긍정적인 반응을 보였으나 입주자대표회의의 신뢰정도는 평균 2.851(5점 척도)로 약간 부정적이었다

관리비 고지내역을 자세히 읽어보느냐의 질문에서는 "그렇다"에 44.9%가 응답을 하는 정도였고, 관리비 항목에서는 42.9%의 거주자가 비싸다고 느끼고 있었다. 따라서 관리주체는 인건비 상승 및 관리비에 대해 입주자에게 자세한 홍보가 필요하다고 생각된다.

수선유지비 용도의 인지도는 평균 2.411(5점 척도)로 그 용도를 자세히 알지 못하고 있었으며, 더우기 특별수선충당금의 용도에 대해서는 평균 2.25(5점 척도)로 수선유지비의 용도보다 더 모르는 것으로 나타났다. 이와 같이 수선유지비 및 특별수선충당금에 대한 인식이 낮음은 거주자들이 공동주택관리에 대한 개

념을 정확하게 인식하고 있지 못한 결과라 생각되므로 이에 대한 홍보 및 소비자 교육이 필요하며 나아가 관리주체는 보다 정확한 수선계획 아래 특별수선충당금 적립에 대한 적정량 검토와 제도적 확립이 필요하리라 생각된다.

2) 연립·다세대주택

현재의 관리방식 적합성 여부는 47.5%의 거주자가 “그저그렇다”로 답하였고 “대체로 그렇다”도 35.2%로 나타나 입주자끼리의 자치관리방식에 긍정적인 반응을 보였으나 “전혀 그렇지 않다”도 10.5%로 나타나 특히 관리제도가 없는 주택에서의 관리의 필요성을 절실히 요구하고 있었다.

공용부분의 관리가 잘 되지 않는 이유는 “필요성은 느끼나 어떻게 관리해야 하는지 모른다”가 45.1%로 가장 높아 임의적 관리대상 공동주택의 공용관리에 대한 방법의 교육이 시급하며 아울러 이를 위한 정부의 제도적 뒷받침이 요구된다.

한편 관리를 위한 입주자 대표모임 등의 여부는 없는 경우가 52.5%로 반수 이상이 주민대표 모임이 없었으며 있는 경우의 신뢰 정도는 평균 3.39(5점 척도)로 나타나 대체로 신뢰하고 있었다.

이는 연립·다세대주택의 거주자들이 공동관리에 대하여 주체의식을 갖는 능동적이 적극적인 자세가 아니라 수동적이고 소극적 자세를 보여주는 결과라 하겠다.

3. 공동주택 거주자의 관리의식

아파트와 연립·다세대 주택 거주자의 관리의식과 그 하위 영역인 운영, 유지, 생활관리의식의 수준을 5점 척도한 결과 아파트의 거주자가 연립·다세대 주택의 거주자 보다 모든 관리의식 수준이 다소 높다고 볼 수 있으며 특히 물리적 유지관리에서가 높았으나 유지관리를 위한 관리

비 인상에 대해서는 평균 점수(3.036)가 낮아 미약한 긍정적인 반응으로 호응도가 낮게 나타났다.

한편 연립·다세대 주택의 경우는 대체적으로 유지와 생활 관리의식 수준이 높게 나타났으며 그 중에서도 안전관리에 대한 요구의식(4.593)이 가장 높았고 입주자들 상호간의 협조의식(4.568)도 매우 높아 입주자들이 주체가 되는 공동주택 관리를 중요하게 판단하고 있음을 알 수 있다. 이는 또한 건물의 유지 관리를 위한 특별수선충당금 적립이나 관리비 인상 감수에도 긍정적인 반응을 보여 그 결과를 입증하고 있다. 반면 관리 전문 업체에 위탁하는 위탁 관리 필요성에 대해서는 미약한 부정적인 반응(2.630)을 보여 연립·다세대주택의 경우는 아직은 자치관리를 위주로 하되 체계적인 계획 하에 이루어지기를 희망하고 있는 것으로 생각된다.

4. 관련 변수에 따른 관리의식

1) 사회인구학적 변수에 따른 관리의식 <표3-1>과 같이 아파트의 경우는 학력과 월평균 소득, 배우자의 직업에서 유의한 차이를 보였다. 즉 학력이 높은 집단이 전반적인 관리의식, 운영, 유지, 생활관리 모든 영역에서 높았으며, 소득은 201-250만원 집단이 가장 관리의식이 높게 나타났다.

배우자 직업은 유지관리 의식에서만 $p < .1$ 수준에서 유의하게 나타나 전문적인 경우에 유지관리 의식이 높음을 알 수 있다.

한편 연립·다세대주택의 경우는 학력과 배우자 직업, 주부의 직업 유무에서만 유의차를 보였다<표3-2>.

즉 학력이 높은 집단이 전반적인 관리의식이 높았는데 특히 유지, 생활관리 의식

에서는 고졸이상과 중졸이하에서 큰 차이를 보여 학력이 높은 집단이 건물의 물리적 관리 및 생활의 커뮤니티에 대한 중요성을 크게 인식하고 하고 있음을 알 수 있다.

배우자 직업에서는 관리 및 전문직 종사자의 관리의식이 사무직 보다 높게 나타났으며 특히 생활관리의식에서 그 차이가 뚜렷했다.

또한 취업 주부보다 전업주부의 경우가 전반적인 관리의식이 높았으며 특히 유지관리의식에서 현저하게 나타났다. 이는 전업주부가 취업주부보다 시간적으로 여유가 있어 주택에 대한 관심과 요구가 더 많기 때문이라 생각된다.

2) 주택 특성에 따른 관리의식

<표4-1>과 같이 아파트의 경우는 규모, 소유 형태, 관리비에서 유의차를 보였다. 즉, 아파트 규모는 유지, 생활 관리 의식에서 차이를 보여 30평형대가 유지관리의식이 높게 나타났으며, 소유형태는 전세보다는 자가의 거주자가 전반적인 관리와 유지 관리, 생활관리에서 의식이 높게 나타났는데 이는 내집이라는 소유의식이 높기 때문이라 생각된다.

월평균 관리비는 10-14만원의 집단이 전반적인 관리 및 유지, 생활관리 의식이 높게 나타나 9만원이하의 집단과 차이를 나타냈다.

한편 연립·다세대 주택의 경우는 층가구수와 관리방식 유무, 건설년도에서 유의차를 보였는데 가구수는 10-19가구 거주자들의 관리의식이 가장 높게 나타났고, 다음이 2-9가구, 20가구 이상의 연립주택 순으로 나타났다<표4-2>.

특히 유지관리 의식에서는 P<.05수준에서 운영관리는 P<.1수준에서 유의차를 나타내 20가구 미만의 다세대 주택의 경우가 공동 주택 공유부분 및 시설물에 대한 유지 및 운영관리에 대한 관심과 의식이 20가구 이상의 연립주택보다 높음을 알 수 있었다.

관리방식은 대부분 자치관리를 취하고 있는데 이러한 관리 방식이 있는 거주자들의 관리의식이 관리방식이 없는 곳보다는 높았으며 특히 운영관리에서 차이를 보여 실제로 어떠한 형태로든지 관리를 하고 있는 경우는 체계적인 운영관리의식에 대한 관심과 요구가 큰 것을 알 수 있었다.

건설년도는 '90년도 이후에 세워진 주택에서 운영관리 의식이 가장 높았고 다음이 '86-89년, '85년도의 순으로 유의차를 나타냈고 DMR검증 결과 '85년도 이전의

<표3-1> 사회인구학적 변수에 따른 관리의식(아파트)

변수	집단 (인포)	관리의식		운영 관리의식		유지 관리의식		생활 관리의식	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
연령	39세이하 (93)	97.47	B	39.47		22.80		35.29	
	40-44 (73)	95.39	AB	38.08		22.74		34.79	
	45-50이상 (29)	95.72	AB	39.07		22.41		34.24	
	F 비	2.01		1.37		1.59		1.75	
학력	고졸이하 (182)	94.48		38.18		22.58		34.83	
	T 값	2.46**		1.96*		2.50**		1.85*	
	F 비	5.69**		2.44*		5.22**		5.32**	
주택규모	50㎡이하 (109)	93.75		37.99		21.88		33.88	
	51-90㎡ (129)	100.83	A	38.82	AB	24.78	AB	34.28	AB
	91-250㎡이상 (64)	97.86	AB	39.23	AB	23.27	B	35.16	A
	F 비	5.69**		2.44*		5.22**		5.32**	
배우자 직업	비숙련직 : 숙련직 (78)	96.59		39.21		22.72	B	34.67	
	사무직 : 자영업 (63)	93.51		37.95		21.75		33.81	
	전문직 (14)	97.31		39.27		22.98	AB	35.11	
	F 비	1.77		1.10		2.49*		.97	
주부의 직업	취업주부 (258)	95.56		38.61		22.52		34.42	
	전업주부 (78)	96.34		39.03		22.67		34.24	
	T 값	-1.09		-.69		-.41		-1.42	

a) *P<.05 **P<.01 ***P<.001

<표3-2> 사회인구학적 변수에 따른 관리의식(연립 및 다세대주택)

변수	집단 (인포)	관리의식		운영 관리의식		유지 관리의식		생활 관리의식	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
연령	39세이하 (59)	89.71		32.71		22.10		34.80	
	40-44 (53)	89.25		33.81		21.85		34.58	
	F 비	.20		1.24		.37		1.21	
학력	고졸이하 (22)	86.45		33.55	AB	20.50	AB	32.40	AB
	중졸이상 (34)	92.37		35.21	AB	22.58	AB	35.09	AB
	F 비	2.99		2.34*		3.59**		2.46*	
주택규모	149㎡이하 (49)	88.53		33.55		21.47		33.51	
	150-200㎡ (38)	91.38		34.00		22.34		35.05	
	F 비	.86		.23		.90		1.35	
배우자 직업	비숙련직 : 숙련직 (72)	89.46	AB	33.18		20.06		34.22	AB
	사무직 : 자영업 (46)	85.46		32.42		21.68		32.33	AB
	전문직 (20)	90.85	AB	33.36		21.76		35.13	AB
	F 비	2.82**		1.26		1.96		2.65**	
주부의 직업	취업주부 (198)	87.85		33.81		22.20		34.77	
	T 값	1.75*		.93		2.04**		1.29	

a) *P<.05 **P<.01 ***P<.001

주택과 그 이후의 주택에 차이를 보여 신축의 공동 주택일수록 체계적인 운영관리의 필요성을 크게 인식하고 있음을 알 수 있었다.

〈표 4-1〉 주택특성에 따른 관리의식(아파트)

변수	구분 (빈도)	관리의식		운영관리의식		유지관리의식		생활관리의식	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
공공주택	민공 (135)	35.87	35.89	38.54	38.56	22.55	22.56	34.29	34.29
	T 값	.02		.80		-.05		-.78	
관공주택	차위 (207)	35.05	35.21	38.37	38.24	22.41	22.79	34.27	34.78
	T 값	-1.97**		-1.66*		-1.24		-1.78*	
주요주택	20평이하 (120)	34.98	34.98	38.83	38.83	22.05	22.05	34.10	34.10
	40평이상 (137)	36.70	36.70	38.57	38.57	22.46	22.46	33.78	33.78
F 비		1.37		.07		3.71**		2.70*	
술·주택	가 (254)	36.39	36.39	38.71	38.68	22.70	22.70	34.98	34.98
	T 값	1.70*		.05		1.66		2.70**	
현관주택	9만이하 (109)	33.95	33.95	38.47	38.47	21.80	21.80	33.69	33.69
	10~11만원 (135)	37.41	37.41	38.95	38.95	22.12	22.12	33.34	33.34
F 비		4.02**		.41		7.89***		4.47**	

*) < .1 ** < .05 *** < .01 **** < .001

〈표 4-2〉 주택특성에 따른 관리의식(연립 및 다세대주택)

변수	구분 (빈도)	관리의식		운영관리의식		유지관리의식		생활관리의식	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
세대수	2-9세대이하 (54)	38.54	38.54	33.69	33.69	21.91	21.91	34.97	34.97
	10-19세대이상 (55)	37.40	37.40	32.38	32.38	21.13	21.13	33.89	33.89
F 비		3.40**		2.58*		2.96**		1.27	
층수	7 (118)	38.29	38.29	33.57	33.57	22.67	22.67	34.48	34.48
	T 값	-.05		-.04		-.47		.24	
건설년도	1985년이하 (54)	38.13	38.13	32.11	32.11	21.45	21.45	34.56	34.56
	1986-89년 (58)	39.74	39.74	34.89	34.89	22.12	22.12	34.39	34.39
F 비		1.47		4.19***		.98		.06	
관리주부	유 (129)	36.55	36.55	33.88	33.88	21.82	21.82	34.65	34.65
	T 값	1.85*		2.14**		.47		1.30	
현관주택	1만이하 (50)	38.36	38.36	33.22	33.22	21.16	21.16	33.98	33.98
	2-3만원이상 (181)	36.40	36.40	35.05	35.05	22.50	22.50	33.85	33.85
F 비		.91		1.28		1.13		.18	

*) < .1 ** < .05 *** < .01 **** < .001

5. 공동주택 거주자의 관리의식에 영향을 미치는 변수

공동주택 거주자의 전반적인 관리의식 및 하위영역 의식에 변수들이 미치는 영향력을 측정하기 위하여 다중 회귀 분석을 실시한 결과는 〈표5-1, 2〉와 같다.

아파트의 경우는 전반적인 관리의식에 유의한 영향력을 미치는 변수가 자치관리($\beta = -.120$), 주택소유형태 중 자가($\beta = .100$)의 순으로 나타났으며, 운영관리의식은 자치관리($\beta = -.097$)만 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났다.

한편 유지관리 의식에 유의한 영향을 미치는 변수는 없었으며, 생활관리의식은 자치관리($\beta = -.097$), 주택소유형태 중 자

가($\beta = .126$), 연령($\beta = -.102$)이 영향력을 미치는 변수로 나타났다.

연립·다세대주택의 경우는 전반적인 관리의식에 영향력을 미치는 변수가 사무직($\beta = -.200$), 관리제도가 있는 경우($\beta = .168$), 학력($\beta = .157$)의 순으로 나타났으며 운영관리의식은 건설년도($\beta = .233$), 관리제도가 있는 경우($\beta = .203$), 사무직($\beta = -.194$)의 순으로 영향력을 미쳤다.

한편 유지관리의식에 영향력을 미치는 변수는 취업주부($\beta = -.164$), 가구수($\beta = -.155$)의 순으로 나타났으며, 생활관리의식에 유의한 영향을 미치는 변수는 없었다.

이상과 같이 공동주택 거주자들의 전반적인 관리의식이 아파트의 경우는 위탁관리이며, 자가인 주택일수록 높았으며 특히 운영관리에서는 위탁관리를 하고 있는 아파트일수록 관리의식 수준이 높았고 생활 관리의식도 위탁관리를 할수록, 자가이면서 연령이 적을수록 입주자들 상호간 커뮤니티의 중요성을 인지하고 있었다.

한편 연립·다세대주택의 경우는 관리제도가 있으며 학력이 높고 배우자의 직업이 관리직일수록 전반적 관리의식이 높았으며 특히 운영관리에서는 건설년도가 최근이며 관리제도가 있는 경우에 의식이 높았으며 유지관리는 학력이 높고 전업주부이며 총가구수가 적을수록 건물의 물리적 관리에 대한 의식 수준이 높음을 알 수 있었다.

〈표 5-1〉 공동주택 거주자의 관리의식에 영향을 미치는 변수의 다중회귀분석(아파트)

종속변수	관리의식	운영관리의식	유지관리의식	생활관리의식
독립변수	(β)	(β)	(β)	(β)
연령	-.189(-.086)	-.033(-.032)	-.052(-.047)	-.099(-.102)*
성별	.017(.081)	.003(.035)	.003(.095)	-.003(-.041)
소득	-.001(-.016)	-.001(-.016)	-.001(-.016)	-.001(-.016)
직업	-.200(-.084)	-.194(-.084)	-.194(-.084)	-.194(-.084)
주택소유형태	-.120(-.059)	-.097(-.059)	-.097(-.059)	-.097(-.059)
관리제도	.168(.077)	.168(.077)	.168(.077)	.168(.077)
학력	.157(.077)	.157(.077)	.157(.077)	.157(.077)
건설년도	-.001(-.016)	.233(.097)	.233(.097)	.233(.097)
가구수	-.155(-.072)	-.155(-.072)	-.155(-.072)	-.155(-.072)
취업주부	-.164(-.072)	-.164(-.072)	-.164(-.072)	-.164(-.072)
상수	1.871	1.251	1.859	1.865
R ²	.075	.052	.075	.075

*) < .1 ** < .05 *** < .01 **** < .001

(표 5-2) 공동주택 거주자의 관리의식에 영향을 미치는 변수의 다중회귀분석
(연립 및 다세대주택)

종속변수 독립변수	관리의식 b(β)	운영 관리의식 b(β)	유지 관리의식 b(β)	생활 관리의식 b(β)
아파트	2.720(.157)**	-.182(- .018)	1.346(.261)***	1.212(.159)
연립	2.818(.059)	-.030(- .004)	1.380(.084)	2.488(.073)
다세대	-5.840(- .029)	-.748(- .167)	1.122(.185)	-2.082(- .069)
주택유형	-1.432(- .084)	-.274(- .171)	-.730(- .089)	-.081(- .068)
주택규모	-1.050(- .089)	1.416(.036)***	-1.048(- .164)**	-.639(- .065)
주택연령	4.067(.174)	-.482(- .023)	-.914(- .153)	-.804(- .105)
상수	2.081	1.786	2.422	1.229
R ²	.132	.116	.151	.083

* < .1 ** < .05 *** < .01

IV. 결론

본 연구는 의무적 관리대상 공동주택인 300세대 이상의 아파트와 임의적 관리대상 공동주택인 연립·다세대주택등을 대상으로 관리현황과 거주자들의 관리의식을 비교 파악하고 관련 변수들과의 관계로 분석하여 거주자들의 주체적인 관리방안과 관리제도 확립의 필요성 및 정책방향을 위한 기초자료를 제시하기 위해 이루어졌는데 그 결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 본 조사 대상 아파트는 자치관리가 61.6%로 위탁관리보다 많이 표집되었는데 현 관리방식에 대해서는 대체적으로 긍정적인 반응을 보였으나 입주자 대표회의의 신뢰정도는 약간 부정적이었다. 또한 관리비 고지 내역은 44.9%의 거주자가 자세히 읽어보는 반면 수선 유지비의 용도나 특별수선충당금의 용도에 대한 인식은 낮게 나타났다.

한편 관리제도가 의무화되어 있지 않은 연립·다세대주택의 경우는 79%의 주택이 자치관리로 행해지고 있으나 관리비가 매우 적고 입주자 대표 모임등의 기구도 없는 상태인 체계적인 건물관리 및 점검이 제대로 이루어지고 있지 않는 것으로 나타났다. 한편 공용부분의 관리에 대해서도 필요성을 느끼나 방법을 모른다는 비율이 높아 이에 대한 관리방법의 계몽과 교육이 필요함을 시사해 주었다.

2. 공동주택의 운영, 유지, 생활관리 전

반에 대한 거주자들의 관리의식 수준은 대체로 모두 높게 나타났는데 아파트에 사는 거주자가 연립·다세대 주택에 사는 거주자보다 다소 높았으며 특히 물리적 유지관리에 대한 의식이 높았으나 이를 위한 관리비 인상에 대해서는 호응도가 낮았다.

한편 연립·다세대주택에서는 안전관리에 대한 유지관리 요구와 입주자들 상호간의 협조와 생활 관리의식이 매우 높아 입주자 주체의 주거관리를 중요하게 인식하고 있었다. 이는 유지관리를 위한 특별수선충당금 적립이나 인상비 감수에도 대체로 긍정적인 반응을 보여 그 결과를 입증하고 있다. 반면 위탁관리 필요성에 대해서는 미약한 부정적인 반응을 보여 연립, 다세대 주택의 경우는 자치관리를 위주로 하되 보다 체계적인 계획하에 이루어지기를 희망하고 있음을 알 수 있다.

3. 주거관리 의식은 아파트 및 연립·다세대주택 모두 학력이 높은 집단이, 배우자의 직업은 전문직이거나 관리직의 집단이 높았으며 특히 아파트는 자가로서 30평형대의 거주자들이 유지관리와 생활관리의식이 높았고, 연립·다세대 주택은 20가구미만의 다세대주택 거주자가 유지, 운영관리의식이 높으며 자치관리를 하는 신축의 공동주택이 운영관리 의식이 높게 나타났다.

4. 주거관리 의식에 유의한 영향력을 미치는 변수는 아파트의 경우는 위탁관리, 자가의 주택일수록 높았으며 생활관리 의식은 위탁관리이며 자가이면서 연령이 적을수록 입주자들 커뮤니티의 중요성을 인지하고 있었다.

한편 연립·다세대주택의 경우는 관리제도가 있고, 학력이 높고, 배우자의 직업이 관리직일수록 전반적인 관리의식이 높았으며 운영관리에서는 건설년도가 최

근이며 관리제도가 있는 경우일수록, 유지관리는 학력이 높고, 전업주부이며 층가구수가 적을수록 건물의 물리적 관리에 대한 의식수준이 높았다.

이와 같은 결과를 토대로 다음과 같은 제언을 하고자 한다.

1. 공동주택 거주자들을 대상으로 주거관리에 대한 신뢰성 있는 홍보 및 교육이 필요하며 입주자들은 대표모임 등의 조직을 통하여 주체성과 감독권을 강화하면서, 전문적인 관리 계획 및 업무가 수행될 수 있도록 운영되어야 할 것이다. 실제 관리의식도 자치관리보다는 위탁관리를 하고 있는 거주자들의 의식이 높은 것으로 보아 앞으로는 거주자 주도형의 전문적인 위탁관리 방식등이 적극적으로 검토되어야 하겠다.

2. 관리제도가 의무화되어 있지 않은 연립·다세대주택은 노후화가 더 이상 진행되지 않도록 능동적인 관리체계의 확립이 시급히 요청된다.

즉 공동주택관리령의 公法에서는 임의적 관리대상이 되고 있으나 私法인 민법과 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에 의해 '관리단'이라는 관리주체를 형성할 수 있으므로 입주자들은 이를 적극적으로 받아들여 능동적인 관리체계를 확립해야 할 것이며 이에 대한 계몽과 홍보 및 교육이 절실히 요구된다. 실제로 비교적 서민 중산층이 거주하는 연립·다세대주택의 경우는 전문회사에게 맡기는 위탁관리는 경제적으로 여러가지 어려움이 뒤따르고 이에 대해서는 부정적인 반응을 보였으므로, 김종구(1990)의 제언인 행정구역의 지역별 공동관리 체계등의 방식을 정부 차원에서 적극 검토하여야 할 것이며, 무엇보다도 입주자들의 관리의식 함양을 위하여 공공기관에서 자문, 지도해주는 기구가 요망된다.

3. 연립·다세대주택뿐 아니라 아파트 등의 의무적 관리대상 공동주택의 체계적인 관리를 위해서는 관리회사의 선정, 수선 실시 시기, 방법 등의 수선계획 특별수선충당금의 배분 방법등을 해결 상담해주는 관리상담의 기관이나 조직 양성이 적극적으로 필요하며 이러한 조직 육성에는 공적인 정부차원의 정책적 지원이 적극 모색되어야 할 것이며 그럼으로서 서민 중산층의 소비자 보호를 위한 제도 확립에도 기여할 것으로 생각된다.

끝으로 공동주택관리는 건물의 수선, 청소등의 문제뿐아니라 그 장소가 거주자들의 오랜 노력에 의해 동네를 형성해가는 주거지 관리라고 할 수 있으므로 국민, 정부, 기업 모두가 국민공동의 재산으로서 쾌적한 근린 생활 및 주택 정책에 관련된 기본적 문제로서 인식되어야 할 것이다.

V. 참고문헌

1. 강순주·김진영, "공동주택의 관리실태와 거주자의 관리의식 및 만족도-서울시 아파트를 중심으로-", 한국주거학회지, 제 4권 제 2호, 1993. 12.
2. 김선중, "공동주택의 관리업무에 관한 거주자 의식", 한국주거학회지, 제 3권 제 2호, 1992.
3. 김종구, "공동주택관리제도에 관한 연구", 한국소비자보호원, 연구보고서 90-06, 1990.
4. 한국국토개발원, "공동주택의 효율적 유지관리제도 연구", 1987.12.