

# 제도 관리에 따른 공동주택 거주자의 관리 만족

홍 선 경  
윤 복 자

## I. 서 론

### 1. 연구목적

공동주택관리는 제도적으로 단지규모 300세대 이상 또는 승강기가 설치되어 있거나, 중앙집중 난방방식 공동주택을 주 대상으로 하여 그 이외 공동주택의 관리는 제도권 밖으로 방치되어 관리상태의 부실로 조기 노후되는 실정이다. 본 연구의 목적은 제도관리 특성에 따른 공동주택 거주자의 관리평가 및 만족을 규명하는 것으로 구체적인 목적은 다음과 같다.

첫째, 제도관리에 따른 관리실태를 파악한다.

둘째, 공동주택 거주자의 관리평가를 파악한다.

셋째, 공동주택 거주자의 관리만족에 영향 미치는 관리요인을 규명한다.

### 2. 용어정의

#### 1) 제도관리

본 연구에서는 공동주택관리 관련 제도가 주 적용대상으로 하는 단지 즉, 300세대 이상거나, 승강기가 설치되어 있거나, 또는 중앙집중식 난방방식인 단지를 의무적 관리대상 공동주택이라 하며 그 외의 공동주택단지를 임의적 관리대상 공동주택이라 한다.

## II. 문헌 고찰

### 1. 관련 법제

\* 정회원, 연세대학교 주거환경학과 강사

\*\* 정회원, 연세대학교 주거환경학과 교수

### 2. 관련법제의 적용범위

공동주택관리령은 주택건설촉진법 제33조 제1항의 규정에 의해 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택을 적용 대상으로 하나 관리대상 단지를 의무적 관리대상과 임의적 관리대상으로 구분하여 적용하고 있다.

공동주택 형태에 따른 공동주택 관리령의 적용은 임의적 관리대상 공동주택의 관리에 있어 문제점이 발생할 경우 제도적인 미비의 문제점으로 간주될 수 있다(한국소비자 보호원, 1990). 의무적 관리대상 이외의 공동주택 경우에는 전문적인 관리가 어렵고, 특히 유지관리가 철저히 이루어지지 않음으로써 안전관리 및 수명단축이 문제시 되고 있다. 더구나 최근 건축이 활발히 이루어지고 있는 주상복합건물과 같은 주거와 상업시설 또는 주거와 업무기능이 혼재되어 있는 공동주택의 경우에는 관리대상에서 제외됨으로써 향후 유지관리 및 안전관리상의 문제가 우려되고 있으며, 이는 최근 주상복합건물의 공동주택에 대한 수요를 둔화시키는 요인으로 작용하고 있다(건교부, 1994). 임의적 관리대상 공동주택의 관리부재 문제와 관리소홀 문제를 극복하기 위해 공동주택관리령 중 관리비, 안전관리등 일부규정에 대해서 적용될수 있는 방안이 시급하다(건교부, 1994). 또한 의무적 관리대상에 대한 공동주택관리령 적용범위를 확대시켜야 나갈 필요가 있다.

## III. 연구 방법

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 도서관 서세이를 통한 문헌 연구방법으로 이론적 배

경을 고찰하여 구체적인 연구문제를 설정하고, 입수된 기존 자료에 대해서 컴퓨터 통계 프로그램을 이용하여 실증적 분석을 한다.

## IV. 분석결과 및 논의

### 1. 연구모형 및 연구문제

제도관리특성에 따른 공동주택 거주자의 관리평가 및 만족을 파악하기 위한 연구모형은 (그림 1)과 같으며 연구의 목적 수행을 위한 연구문제를 다음과 같이 설정한다.

- 연구문제 1. 제도관리에 따른 관리특성은 어떠한가 ?  
 연구문제 2. 제도관리에 따른 거주자의 관리평가는 어떠한가 ?  
 연구문제 3. 공동주택 거주자의 관리만족에 영향을 미치는 관리요인은 무엇인가?

### 2. 분석 자료

본 연구의 실증 분석을 위해 국토개발원에서 1993년에 조사한 자료중<sup>1)</sup> 공동주택 관리에 관련된 자료를 사용하였다.

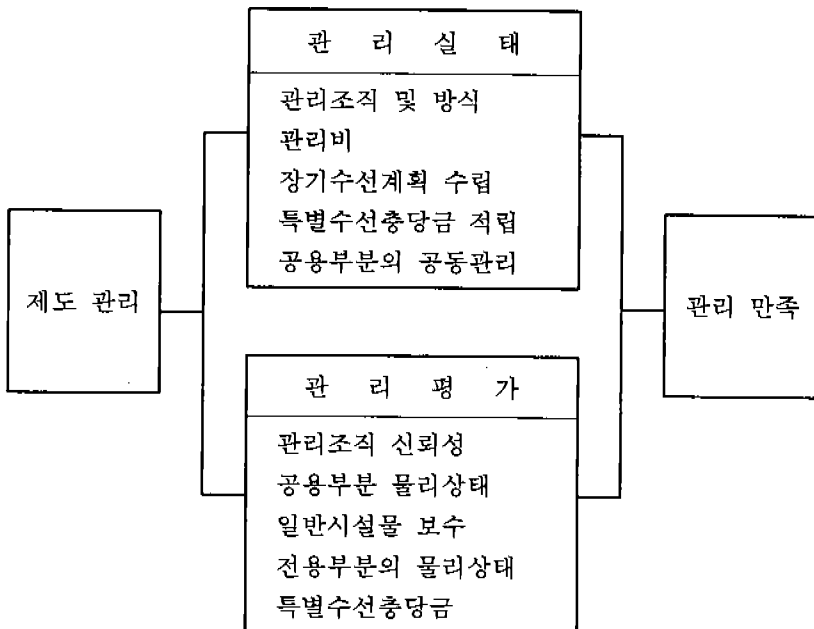
### 1. 조사대상가구의 일반적 특성

본 연구의 조사대상 가구는 66.8%가 의무관리대상 공동주택에 33.2%가 임의관리대상 공동주택에 거주하는 총 600세대 이다.

### 2. 제도관리에 따른 관리실태

#### 1) 입주자대표회의

의무관리 대상단지는 입주자대표회의가 구성되어 있으며, 임의관리 대상단지는 구성되지 않은 것으로 공동주택 거주 가구는 더욱 많이 지적하였다. 의무적 관리대상 단지의 경우 입주자대표회의의 구성은 제도상의 규정<sup>2)</sup>에 의해 당연한 결과이나, 의무적 관리대상 단지 거주 가구임에도 자신의 단지에 입주자대표회의가 조직되어 있지 않다고 지적한 경우 이는 거주자의 관리에 대한 무관심에서 비롯된 것이라 하겠다. 또한 임의적 관리대상 단지의 경우 입주자 대표회의의 구성



<그림 1> 연구의 개념적 유형

에 대한 제도상의 의무적 규정은 없으나, 공동주택관리령 제10조와 사법의 규정<sup>3)</sup>에 따라 입주자대표회의 또는 입주자대표회의에 준하는 조직을 구성하는 경우도 적지 않다.

<표 1> 제도관리에 따른 입주자대표회의구성

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
입주자 대표 회의	있다	364 63.6 +58.4	96 16.8 -58.4	460 80.4
	없다	16 2.8 -58.4	96 16.8 +58.4	112 19.6
계 (%)		380 66.4	192 33.6	572 100.0
$\chi^2 = 169.84$ ***				

1) 발생차 = 기대빈도 - 관찰빈도

\*\*\* p < .001

## 2) 관리 방식

<표 2> 제도관리에 따른 관리방식

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
관리방식	자치관리	285 51.8 -14.5	159 28.2 +14.5	444 80.7
	위탁관리	86 15.6 +28.0	0 0.0 -28.0	86 15.6
	혼합관리	0 0.0 -13.5	20 3.6 +13.5	20 3.6
계 (%)		371 67.5	179 32.5	550 100.0
$\chi^2 = 70.80$ ***				

1) 발생차 = 기대빈도 - 관찰빈도

\*\*\* p < .001

의무관리대상 단지의 경우 관리방식으로 자치관리와 위탁관리방식을 많이 취하는데 특히, 위탁관리방식을 많이 실시하는 것으로 나타났다. 반면 임의관리단지의 경우 위탁관리 단지는 없으며, 자치관리 또는 혼합관리를 더욱 많이 행하고 있는 것으로 나타났다.

## 3) 관리비

의무관리대상 공동주택 가구의 경우 평당 월관리비는 5,286원, 임의관리대상 공동주택 가구의 경우 3,713원으로 임의관리대상 공동주택에 비해 의무관리대상 공동주택 거주 가구가 더욱 많은 관리비를 지출하고 있는 것으로 나타났다.

<표 3> 제도관리에 따른 평당관리비

제도관리	평당 평균관리비(원)	T-value
의무관리	5,286	9.39 ***
임의관리	3,713	

\*\*\* p < .001

## 4) 공용부분의 공동관리

임의 관리단지의 경우 공용부분의 공동관리가 이루어지지 않음이 더욱 많이 지적된 반면, 의무관리단지의 경우 공용부분의 공동관리가 많이 이루어질 뿐 아니라 이에 대한 거주자의 무관심이 더욱 많이 나타났다. 공용부분의 공동관리가 이루어지지 않는 이유는 의무적 관리대상 공동주택의 경우 공동관리의 구체적인 방법을 모르기 때문인 경우가 많았고, 임의적 관리대상 단지의 경우 이미

<표 4> 제도관리에 따른 공용부분의 공동 관리

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
공용부분 공동관리	한다	255 43.7 + 2.2	121 20.8 - 2.2	376 64.6
	안한다	52 8.9 -23.3	60 10.3 +23.3	112 19.2
	모르 겠다	85 14.6 +21.1	10 1.7 -21.1	95 16.3
계 (%)		379 66.4	191 32.8	583 100.0
$\chi^2 = 43.40$ ***				

1) 발생차 = 기대빈도 - 관찰빈도

\*\*\* p < .001

〈표 5〉 공동관리가 이루어지지 않는 이유

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도 관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
이유	입주자들의 무관심	40 24.2 - 2.9	33 20.0 + 2.9	73 44.2
	구체적 방법 모름	33 20.0 +10.7	5 3.0 -10.7	38 19.4
	심한 노후로 관리 불필요	11 6.7 - 7.8	21 12.7 + 7.8	32 19.4
	경제적 부담	13 7.9 0.1	9 5.5 - 0.1	22 13.3
계 (%)		97 58.8	68 41.2	165 100.0
$\chi^2 = 20.70^{***}$				

1) 발생차 = 기대빈도 - 관찰빈도

\*\*\* p < .001

〈표 6〉 장기수선계획수립, 특별수선충당금적립 실태

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도 관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
장기수선 계획과 특별수선 충당금	계획수립	9 1.6 -12.1	22 3.9 +12.1	31 5.6
	계획 수립과 수선충당금 적립	204 36.7 +43.1	33 5.9 -43.1	237 42.6
	계획 없이 수선충당비 적립	109 19.6 +18.4	24 4.3 -18.4	133 23.9
	계획 없고 수선충당금 적립 없음	11 2.0 -48.9	77 13.8 +48.9	88 15.8
	모르겠다	45 8.1 - 0.6	22 4.0 + 0.6	67 12.1
계 (%)		378 68.0	178 32.0	556 100.0
$\chi^2 = 193.67^{***}$				

1) 발생차 = 기대빈도 - 관찰빈도

\*\*\* P < .001

단지가 심하게 노후되어 더 이상의 관리가 필요 없기 때문이며 입주자들의 무관심 때문인 것으로 더욱 많이 나타났다.

5) 장기수선계획 수립과 특별수선충당금 적립

의무관리대상 공동주택의 경우 장기수선계획을 수립하여 그에 따른 특별수선충당금을 적립하거나, 장기수선계획없이 대규모 수선을 위한 특별수선비를 적립하는 경우가 많았으며, 임의관리대상 공동주택의 경우 장기수선계획만을 수립했거나, 장기수선계획도 수립되지 않고 대규모 수선을 위한 적립금도 없는 경우가 많았다.

(1) 특별수선충당금

대규모 수선을 위해 수선충당금을 징수 적립하는 단지의 경우 평당 월징수액은 〈표 7〉과 같이 최저 4원부터 최고 117원으로 평균 25.5원이었다. 이는 단지의 제도관리에 따른 차이는 없는 것으로 나타났다. 서울, 부산, 광주 등의 건축경년 5년 이상의 공동주택 단지를 대상으로한 건교부(1994)의 연구결과인 평당 특별수선충당금 징수액인 최저 13원부터 최고 405원까지 평균 134원인 실태조사 결과와는 커다란 차이가 있었다. 그 이유로 본연구의 분석대상이 건교부(1994)연구 대상에 비해 비교적 경과년수가 더욱 오래되고<sup>4)</sup>, 대부분 재건축을 고려하고 있거나<sup>5)</sup> 고려할 수 있는 단지라는 특성차이로 파악될 수 있다. 따라서 건축경년이 비교적 오래되고 재건축을 고려할 수 있는 본 연구 조사대상 단지는 단지 특성을 불문하고 최소금액의 특별수선충당금을 징수 적립하는 것으로 보인다.

〈표 7〉 제도 관리에 따른 평당 특별수선충당금

제도 관리	평당 특별수선 충당금(원)	T-value
의무 관리	26.1	1.51 n.s.
임의 관리	21.6	
전체 평균	25.5	

### 3. 공동주택 가구의 관리 평가

#### 1) 입주자대표회의의 신뢰성 평가

입주자 대표회의에 대한 거주자의 신뢰도는 전체 평균 3.27점으로<sup>6)</sup> 보통 이상의 신뢰를 나타냈으며, 제도관리 여부에 따라 통계적으로 유의적인 차이를 나타냈다. 의무관리대상 공동주택단지 거주자의 입주자대표회의의 신뢰성 평가는 3.21점, 임의관리 단지 거주자의 평가는 3.49점으로 임의관리대상 단지의 거주자의 신뢰성 평가가 더욱 높은 것으로 나타났다. 공동주택 거주자가 입주자대표회의를 불신하는 경우 이유를 조사한 결과 의무관리대상 단지의 경우 입주자대표회의의 활동에 관련한 홍보 및 공개 부족과 대표활동 미비, 입주자대표회의와 관리사무소와의 불화가 원인인 경우도 많았다. 한편, 임의관리단지의 경우 대표자 개인적인 활동, 대표로서의 활동이 미비하기 때문인 것으로 많이 나타났다.

〈표 8〉 제도관리에 따른 입주자대표회의의 신뢰성 평가

제도 관리	신뢰성 평가	T-value
의무 관리	3.21	-2.13*
임의 관리	3.49	
전체 평균	3.27	

\* P < .05

#### 2) 공용부분의 물리적 상태

공용부분의 물리적 상태에 대한 거주자의 평가<sup>7)</sup>를 조사한 결과 〈표 9〉와 같다. 건물외부 도장의 물리적 상태는 2.04, 건물내부 도장 2.06, 배관의 노후도 1.92, 급수온수난방 3.24, 그리고 엘리베이터의 경우 2.21정도로 나타나 급수 온수 난방의 물리적 상태는 비교적 양호한 상태로 평가되었고, 배관의 노후정도는 다소 불량하게 평가되는 것으로 나타났다. 이러한 평가의 관리제도 여부에 따른 차이를 분석한 결과 건물외 내.외부 도장은 의무관리대상 단지의 경우 임의관리

대상 단지의 경우 보다 다소 양호하였으며, 급수.온수.난방의 상태는 임의 관리대상 단지의 경우 의무관리대상 단지보다 더욱 양호하게 나타났다.

이상의 공용부분 5가지 항목에 대한 평균 평가점수를 공용부분의 물리적 상태에 대한 점수로 이용 하여 제도관리에 따른 차이를

〈표 9〉 공용부분의 물리적 상태 평가

공용부분	의무관리	임의관리	전 체	T-value
건물외부 도장	2.20	1.71	2.04	7.08 ***
건물내부 도장	2.19	1.80	2.06	5.84 ***
배관의 노후	1.95	1.85	1.92	1.47 n.s.
급수온수 난방	3.07	3.57	3.24	-7.00 ***
엘리베이터	2.21	-	2.21	-

\*\*\* p < .001

〈표 10〉 공용부분의 물리적 상태

제도관리	공용부분 상태	T-value
의무관리	2.33	2.46*
임의관리	2.22	
전체평균	2.29	

\* p < .05

분석한 결과 〈표 10〉과 같이 전체 평균 2.29점으로 다소 불량하였으며, 의무적 관리대상 단지의 경우 공용부분의 물리적 상태는 2.33, 임의적 관리대상 단지의 경우 2.22로 임의적 관리대상 단지의 공용부분의 물리적 상태가 더욱 불량한 상태인 것으로 나타났다.

#### 3) 일반시설물의 보수 상태

단지의 냉난방 시설 청소, 옥상방수공사,

외부도장 등 단지내 일반시설물의 보수 및 수선의 실행에 대한 거주자의 평가<sup>8)</sup>를 조사한 결과 전체평균은 3.09점으로 보통 정도인 것으로 나타났다. 이의 제도관리에 따른 차이를 분석한 결과 <표 11>과 같이 통계적으로 유의적인 차이를 나타났다. 일반시설물의 보수 상태는 의무관리대상 단지의 경우 3.31, 임의관리대상 단지의 경우 2.64로 임의적 관리대상 단지에 비해 의무적 관리 대상 단지의 일반시설물 보수가 더욱 잘 이루어지는 것으로 나타났다.

<표 11> 일반시설물의 보수 상태

제도 관리	일반시설물 상태	T-value
의무 관리	3.31	6.16 ***
임의 관리	2.64	
전체 평균	3.09	

\*\*\* p < .001

#### 4) 전용부분의 물리적 상태

조사대상 가구가 거주하고 있는 전용부분의 물리적 상태에 대한 거주자의 평가점수<sup>9)</sup>를 구한 결과 <표 12>와 같이 11개 항목에 대해 2.17점~2.60점으로 약간 양호하거나 다소 불량한 상태로 나타났다. 이들 평가의 제도관리에 따른 차이를 분석한 결과 상하수도파이프 누수, 상수도 녹물, 내벽의 균열, 바닥의 균열, 보 및 기둥의 상태, 방수불량 및 습기침, 내장, 그리고 문·창문의 작동 등은 의무적 관리대상 단지의 거주자가 임의적 관리대상 단지의 거주자에 비해 더욱 양호하게 평가한 것으로 나타났다.

이상의 전용부분의 11개항목에 대한 평균 평가점수를 조사대상가구의 전용부분의 물리적 상태에 대한 점수로 이용하여 제도관리에 따른 차이를 분석한 결과 <표 13>과 같이 임의관리대상 단지 거주 가구는 의무관리대상 단지 거주 가구에 비해 전용공간을 더욱 불량하게 평가하는 것으로 나타났다.

<표 12> 전용부분의 물리적 상태 평가

전용부분	의무관리	임의관리	전체	T-value
난방설비 상태	2.31	2.44	2.35	-1.79 n.s.
난방파이프 누수	2.36	2.47	2.40	-1.34 n.s.
상하수도 파이프 누수	2.35	2.14	2.27	2.48 *
상수도 녹물	2.23	2.06	2.17	1.97 *
내벽의 균열	2.67	2.00	2.45	8.53 ***
바닥의 균열	2.81	2.17	2.60	8.26 ***
보·기둥 상태	2.76	1.88	2.47	9.53 ***
방수불량 및 습기침	2.37	1.89	2.21	6.01 ***
내장	2.65	2.44	2.58	2.73 **
문·창문의 작동	2.27	2.00	2.18	3.65 ***
부수시설	2.54	2.40	2.49	1.80 n.s.

\* p<.05 \*\* p < .01 \*\*\* p < .001

<표 13> 제도관리에 따른 전용부분의 물리적 상태

제도 관리	전용부분 상태	T-value
의무 관리	2.50	5.30 ***
임의 관리	2.24	
전체 평균	2.41	

\*\*\* p < .001

#### 5) 제도관리에 따른 특별수선충당금의 적절성 평가

특별수선 충당금적립을 위한 징수금액의 적절성에 대한 거주자의 평가<sup>10)</sup>를 조사한 결과 전체 평균 3.1로 보통수준으로 평가되고 있었다. 이러한 특별수선충당금의 적절성에 대한 거주자의 평가는 <표 14>와 같이 제도 관리 여부에 따른 유의적인 차이는 없는 것으로 나타났다. 특별수선충당금의 적정성에

대한 거주자의 평가가 합당한 것인가를 판단하기 위해 <표 15>와 같이 실제 징수되는 평당 특별수선충당금, 공용공간의 물리적 상태, 그리고 일반시설물의 보수상태간의 상관관계를 분석하였다. 분석결과 특별수선충당금의 적정성에 대한 거주자의 평가는 실제 징수금액과는 통계적으로 유의적인 관계가 없는 것으로 나타났으며, 거주단지의 공용공간 상태, 일반시설물의 보수 상태와의 관계는 통계적으로 유의적이거나 상당히 미약한 관계를 나타냈다. 따라서 공동주택의 거주자는 특별수선충당금 징수에 대해서 타당한 합리적인 평가 기준을 갖고 있지 못하다고 하겠다.

<표 14> 특별수선충당금 적립액에 대한 거주자 평가

제도 관리	특별수선충당금의 적절성	T-value
의무 관리	3.1	1.30 n.s.
임의 관리	2.9	
전체 평균	3.1	

<표 15> 단지특성과 특별수선충당금의 적절성 평가의 상관관계

	특별수선충당금의 적절성 평가
평당특별수선충당금	0.042 n.s.
공용공간의 물리적 상태	0.154 **
일반시설물의 보수상태	0.139 **

<표 17> 거주자의 관리만족에 영향요인

독립변인	B	SE B	Beta	T	Sig T	R <sup>2</sup>
전용공간의 물리적 상태	.352	.095	.234	3.70	.0003	.149
일반시설물의 보수 상태	.173	.037	.243	4.68	.0000	.209
대표회의의 신뢰성	.132	.040	.166	3.28	.0012	.239
공용공간의 물리적 상태	.297	.103	.182	2.89	.0041	.260
상 수	.330	.265		1.25	1.248	
F = 25.41 ***						
R = .510 R <sup>2</sup> = .260 SE = .696						

\*\*\* p < .001

$$\text{관리만족} = 0.330 + 0.352\text{전용공간상태} + 0.173\text{일반시설물 보수상태} + 0.132\text{입주자대표회의신뢰도} + 0.297\text{공용공간의 물리적 상태}$$

-----<식 1>

#### 4. 공동주택 거주자의 관리만족

공동주택 거주자의 관리에 대한 만족을 조사하여<sup>11)</sup> 단지 및 가구특성에 따른 거주자의 관리만족의 차이를 분석한 결과 <표 16>과 같다. 전체 평균 관리만족은 2.80점으로 보통정도의 만족이었으며 이는 단지의 제도관리 여부에 따라 유의적인 차이가 있었다. 임의관리대상 단지 거주자의 관리만족은 2.63점으로 2.88점인 의무관리대상 단지 거주자에 비해 거주 단지의 관리에 더욱 불만족하는 것으로 나타났다.

<표 16> 제도관리에 따른 관리만족

제도 관리	관리 만족	T-value
의무 관리	2.88	3.13 **
임의 관리	2.63	
전체 평균	2.80	

\*\* p < .01

공동주택 거주자의 관리만족에 영향미치는 관리요인을 파악하기 위해 가능한 영향요인이라 생각되는 변인들<sup>12)</sup>을 설명변수로 중다회귀분석한 결과 <표 17>과 같이<sup>13)</sup> 전용공간, 공용공간 그리고 일반시설물의 물리적 상태가 높을수록 그리고 입주자대표회의에 대한 거주자의 신뢰도가 높을수록 거주자의 관리만족은 높다고 하겠다.

공동주택 거주자의 관리만족모형을 제도관리대상 여부에 따라 의무관리대상 단지과 임의관리대상단지로 구분하여 재추정하여 이를 비교한 결과 <표 18>과 <표 19>와 같다. 의무관리대상 공동주택 거주 가구의 경우 전용공간과 일반시설물의 보수 상태가 양호하며,

입주자대표회의의 신뢰도가 높고, 공용공간의 물리적 상태가 높을수록 거주자의 관리만족은 높아지는 반면, 의무관리대상 공동주택 거주 가구의 경우 일반시설물의 보수 상태가 양호할수록 거주자의 관리만족은 높아진다고 하겠다.

<표 18> 의무관리대상 공동주택 거주자의 관리만족에 영향 요인

독립변인	B	SE B	Beta	T	Sig T	R <sup>2</sup>
전용공간의 물리적 상태	.347	.100	.236	3.46	.0006	.148
일반시설물의 보수	.149	.039	.206	3.80	.0002	.190
대표회의의 신뢰성	.134	.043	.167	3.13	.0019	.219
공용공간의 물리적 상태	.300	.109	.188	2.76	.0062	.241
상 수	.414	.278		1.49	.1372	
F = 21.34 *** R = .491 R <sup>2</sup> = .241 SE = .694						

\*\*\* p < .001

<표 19> 임의관리대상 공동주택 거주자의 관리만족에 영향 요인

독립변인	B	SE B	Beta	T	Sig T	R <sup>2</sup>
일반시설물의 보수	.449	.109	.697	4.13	.0006	.486
상 수	1.411	.327		4.31	.0004	
F = 17.04 *** R = .697 R <sup>2</sup> = .486 SE = .692						

\*\*\* p < .001

## V. 결 론

본 연구는 제도관리 특성에 따른 공동주택 거주자의 관리평가 및 만족을 규명하는 것을 목적으로 하여 단지의 제도관리 여부에 따라 관리실태 및 거주자의 관리평가 그리고 관리만족에는 차이가 있음을 밝혔다. 우리나라의 공동주택 관련 제도는 의무적 관리대상 단지를 주 적용대상으로 하기에 공동주택 관리 실태는 제도관리 여부에 따른 차이가 현격하다. 의무적 관리대상 공동주택은 임의관리대상 공동주택에 비해 대규모 단지이기에 관리전문화를 위한 위탁관리방식을 많이 취하며, 거주자는 위탁관리비를 포함한 비교적 비싼 관리비를 기꺼이 부담하고 있다. 관리가 전문화되어 있기에 단지의 유지 관리

상태는 임의관리 단지에 비해 양호하며, 난방 시설청소, 옥상방수, 외부 도장 등 단지 내 일반시설물의 보수 및 수선도 더욱 잘 이루어지고 있다. 더구나 장기수선계획의 수립과 특별수선충당금의 적립이 의무화되어 있는 관계로 이를 통해 공용공간의 물리적 상태가 양호하게 관리되고, 일반시설물의 보수가 잘 이루어지고 있다. 반면 임의적 관리대상 공동주택은 거의 모든 관리 관련사항에 대해 의무조항 없이 단지의 자율에 일임하기에 관리조직도 잘 구성되지 않으며, 구성되어 있더라도 거주자의 불신임이 의무적 관리대상 단지에 비해 더욱 크기에 대표회의로서의 역할이 기대에 못미칠 것으로 여겨진다. 또한 거주자의 관리비 부담이 비교적 적은 자치관리방식이나 자치와 위탁을 혼합한 관



리형태를 취하여 거주자 스스로 관리에 참여할 수 있는 기회는 많을 수 있으나, 관리가 전문화되지 못하였기에 유지관리상태가 불량해지기 쉽다. 더구나 임의 관리대상 단지의 경우 장기수선계획과 특별수선충당금 적립의 의무가 없기에 단지의 유지관리를 위한 계획과 비용마련에 곤란을 가져와 결과적으로 단지의 노후화가 빨라질 것이라 여겨진다. 따라서 현재 300세대 이상으로 되어 있는 관리 관계제도의 적용범위의 점진적인 확대가 필요하며, 소규모 단지인 임의관리단지를 전문관리업체가 연합하여 관리할 수 있도록 하는 제도마련이 시급하다. 이를 통해 임의적 관리대상 단지의 운영관리 및 유지관리를 강화할 수 있을 것이다.

단지의 관리상태에 대한 공동주택 거주자의 만족에 영향을 주는 관리요인은 공용공간의 관리상태 뿐 아니라 거주자 스스로의 관리에 일임되어 있는 전용공간의 물리적 상태도 상당한 영향을 미친다. 즉, 단지 공용부분의 관리가 만족스러워야 할 뿐 아니라 자신의 전용부분의 물리적 상태도 어느정도 만족되어야 거주자는 단지 전체의 관리상태에 만족하는 것으로 여겨진다. 또한 단지의 냉난방 시설, 물탱크 등의 일반시설물의 보수가 잘 이루어져야 거주자는 관리에 만족할 뿐 아니라 입주자대표회의에의 신뢰성이 클 때 더욱 만족한다. 더구나 임의적 관리대상 단지일 경우 일반시설물의 보수 상태가 거주자의 관리만족에 상당히 큰 영향을 미치고 있다. 따라서 공동주택 거주자의 관리만족을 높이기 위해서 공동주택 관리업무는 운영관리중심에서 유지관리중심으로 전환되어야 할 것이다. 이는 현재 고층화된 공동주택의 재건축 실익이 감소되고 조기노후화의 급속히 진전이 우려되는 시점에서 시급히 요구되는 사항이라 할 수 있다.

## 주

1) 국토개발원(1993)의 『주택보전 활성화 정책 연구』의 수행을 위해 마련된 자료

- 2) 주택건설촉진법 제38조2항과 공동주택 관리령 제10조에 의해 의무적 관리대상 공동주택단지의 경우 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때 동별대표자를 선출하고 그 선출된 동별대표자로 입주자대표회의를 구성해야한다.
- 3) 집합주택건물 소유 및 관리에 관한 법률 제23조에 의해 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자 전원으로서 건물 및 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.
- 4) 본 연구 분석대상의 건축경년은 최소 9년 최대 23년 이다.
- 5) 본 연구의 분석대상 중 48.3%가 구체적인 재건축 계획을 가지고 있는 것으로 나타났다.
- 6) 1점 '매우 불신' ~ 5점 '매우 신뢰'의 5단계 리커트 척도로 측정하였다.
- 7) 1점 '매우 불량' 2점 '약간 불량' 3점 '양호' 4점 '매우 양호'로 측정하였다
- 8) 1점 '아주 안된다' 2점 '별로 이루어지지 않는다' 3점 '보통' 4점 '어느정도 되고 있다' 5점 '잘되고 있다'로 측정하였다.
- 9) 1점:매우불량 2점:약간불량 3점: 양호 4점: 매우양호로 측정하였다.
- 10) 1:매우 미흡 2:약간 미흡 3:보통 4:충분 5:매우 충분
- 11) 1점 '매우불만족' 2점 '불만족' 3점 '보통' 4점 '만족' 5점 '매우만족'으로 측정
- 12) 관리방법, 관리비, 입주자대표회의 구성 및 거주자의 신뢰도, 특별수선충당금, 공용공간의 물리적 상태, 일반시설물의 보수상태, 전용공간의 물리적 상태 등 본 연구를 위한 조사자료에서 관리요인으로 활용가능한 변인들을 거주자의 관리만족 모형을 구성하기 위한 중다회귀분석에 설명변수로써 이용하였다.
- 13) 단계적 방법을 사용하여 독립변인을 투입하여 모형에는 통계적으로 유의적인 변인들만이 포함되도록 하였다.

## 참 고 문 헌

1. 강동기, 이우식(1989). 공동주택관리관계 법령해설. 세진사.
2. 건교부(1994). 재고주택의 재건축실태와 수명연장 방안 연구.
3. 공형옥(1992). 공동주택의 효율적인 관리방안에 관한 연구. 단국대학교 경영대학원, 부동산학과 석사학위논문.
4. 국토개발연구원(1987). 공동주택의 효율적 유지 관리제도 연구.
5. 국토개발연구원(1993). 주택보전 활성화 정책 연구.
6. 대한주택공사(1996). 고층아파트 유지관리제도 개선방안 연구.
7. 대한주택공사(1996). 공동주택 관리비의 합리적 배분 방안 연구.
8. 문영기, 방경식(1994). 주택관리론. 범론사.
9. 서울시정개발연구원(1995). 공동주택 관리제도 개선방안.
10. 한국소비자보호원(1990). 공동주택 관리 제도에 관한 연구.