

공동주택 관리업무 유형화에 관한 연구

A Study on Classification of the Management Works in the Apartment House

인제대학 가정관리학과

강 사 박 현 옥

울산대학교 가정관리학과

조교수 김 선 중

연세대학교 가정대학 주생활학과

교 수 지 순

Dept. of Home Management, Inje College.

Lecturer; **Hyun Ok Park**

Dept. of Home Management, Ulsan Univ.

Assistant Prof.; **Sun Joong Kim**

College of Home Economics, Yonsei Univ.

Prof.; **Soon Chi (Won)**

< 목 차 >

I. 서 론

II. 선행연구

III. 조사 연구 방법

IV. 조사결과 및 논의

V. 결론 및 제언

참고문헌

< Abstract >

This study is for classification of the management works in the Apartment House. The approach of this study depends on the consultation of concerned references and direct interview by structured questionnaire. The management works are classified and compared, analyzed with foreign cases.

1) It is 13 hours a day to carrying out the management works in the Board.

2) Compared the management works in the Apartment House with England and The United States, the leaders, they are the first in performing all of management.

The secondaries are the Japan and Korea. Specially, Japan is collecting data in the maintenance.

In case of Korea, they are performing all of management but little. We expect a more thoroughgoing preinvestigation, control of planning and management of community life

for the inhabitants in time to come.

3) The management works of the Apartment House are classified three types.

① management of administration ② management of maintenance ③ management of community life control.

I. 서 론

1. 문제 제기

우리나라의 공동주택은 중앙아파트를 시작으로, 1960년대초 대한주택영단의 기구를 확장하여 대한주택공사로 개편하면서 주택건설이 활성화되기 시작하였다. 이러한 흐름은 경제발전과 인구의 도시집중으로 가속화되어 1970년대 많은 양의 주택이 공동주택의 형태로 공급되었으며 1980년대 후반에 이르른 이제는 그러한 공동주택 문화가 성숙기에 이르렀다고 볼 수 있다. 따라서 공동주택은 단독주택과 더불어 중요한 주거형태로 정착하였다. 이는 토지이용의 극대화라는 측면에서 그리고 현재의 심각한 주택 부족난을 해소하기 위한 방안으로 앞으로 고밀도 공동주택 건설은 계속 증가될 것이다.

그러나 이 새로운 주거형태는 가족생활을 위한 전용 공간 이외의 각 가족의 집단을 관리하는 단독주택과는 다른 문제들이 발생하고 있다. 즉, 공동주택은 전용부분과 공용부분으로 되어 있어 공동으로 관리를 해야하는 영역이 있다(山本育三, 1984). 또한 구조적으로 다른 세대의 주거공간과 2면이상 접하고 있어 주거내의 소음이나 설비, 시설의 고장이 다른 주거에 직접적으로 영향을 미친다.

그러나 거주자들의 공동생활 의식의 부족으로 공간 및 시설의 사용이나 관리에 소홀한 점이 많다. 특히 여러 공동적 관리는 담당한 전문관리인이나 몇명의 고용인의 의무로 인식하고 있는 실정으로 거주자들의 주체적이고 적극적인 관리가 부재한 상황이다. 이런 현실에서 앞으로 증가추세에 있는 신축 공동주택과 함께 기존 공동주택의 수명을 연장시키고 쾌적한 주거환경의 형성을 위해서는 효율적인 관리방법 및 관리내용이 요구된다.

우리나라 공동주택의 수는 86. 12. 31일 현재 99만

5,271세대로 전체 630만 3,000세대의 주택 중 약 16%를 차지하고 있어¹⁾ 노후화나 관리부족으로 인한 결함은 국가적인 차원에서 그 손실이 크므로 매우 중요한 문제이다. 그러나 우리나라 공동주택 관리의 실정을 살펴 보면 '공동주택관리령'의 적용을 받는 모든 공동주택 단지의 85%정도가 자치관리 방식을 택하고 있어 주로 자치관리를 하고 있음을 알 수 있다.²⁾ 대단위 공동주택에서 자치관리인 경우 효율적으로 관리할 수 있는 전문적인 지식이나 기술을 가진 사람들이 부족하고 고용된 관리직원의 신분보장이 불확실하여 적극적인 관리를 기대하기 어렵다. 또한 공동주택관리에 관한 체계적으로 정리된 지침서도 없으며, 관리직원들의 관리에 대한 주체성도 희박하다. 따라서 공동주택의 관리현황은 단순히 거주자들의 요구에 따라 행하는 수준으로 아주 소극적인 단계에 불과하다. 반면 최근 공동주택의 역사는 사반세기를 넘어 제2세대로 들어서면서 노후화에 따라 그 관리 문제는 사회적 문제로 대두되었으며,³⁾ 이러한 상황에서 공동주택 관리업무에 대한 구체적인 내용 및 그 체계화가 시급하다.

山崎古都子(1986)의 연구⁴⁾에 의하면 공동주택 관리업무의 중요성은 첫째, 거주환경의 이용가치 및 재산적 가치를 적정수준으로 유지보전하고 그 가치를 증대시키며, 둘째는 환경을 공유하고 있는 거주자들의 생활양식에서 나타나는 생활문화가치를 이루어 내는데 있다.

따라서 본 연구에서는 전문관리인 및 거주자들에게 이러한 관리업무의 중요성을 인식시키며, 관리담

1) 대한주택공사, 주택통계편람, 1987.

2) 서울대 행정대학원, "공동주택관리사 양성 및 제도에 관한 연구", 1983, p. 1.

3) 한국일보, "아파트 제 2세대 (2)", 1987, 3, 20. 제5면.

4) 山崎古都子, "住居管理概念に關する試論", 現代ハウヅグ論, p. 349.

당자와 거주자 스스로 보다 주체적이고 적극적인 관리자세를 확립하도록 하며, 관리업무의 합리적인 체계화를 위한 실제적인 문제를 구체적으로 파악하는데 그 의의가 있다.

2. 연구 목적

공동주택관리에 관한 선행연구들은 전반적인 관리체계에 대한 문제제기로 그쳐 구체적인 관리자료로 이용되기에는 어려운 것임을 파악할 수 있다. 따라서 본 연구는 전문관리인의 능동적이고 합리적인 관리를 위하여 현재 수행되고 있는 관리업무의 내용을 추출하여 관리에 필요한 기초자료를 제시하는데 연구의 목적을 둔다.

구체적인 연구내용은 다음과 같다.

- 1) 관리에 소요되는 시간 및 필요 인원을 파악한다.
- 2) 관리업무의 내용을 추출한다.
- 3) 관리업무를 동일계열로 유형화한다.

3. 용어 정의

본 연구에 사용되는 용어는 다음과 같이 정의하여 그 뜻을 국한한다.

1) 공급방식

공동주택을 건설하여 국민에게 공급하는 과정으로 공급주체에 따라 공공과 민간으로 구분된다. 공공은 서울시의 담당부서와 지방자치기구 및 대한주택공사에서, 민간은 민간업체인 대규모 건설회사와 개인사업체에서 공급하는 것을 의미한다.

2) 관리방식

일반적으로 관리주체에 따라 사업주체관리, 자치관리, 위탁관리로 분류되나 사업주체관리는 준공 후 1년간 공급주체의 법정무기기간으로 본 연구에서는 제외하고 자치관리와 위탁관리로 구분한다.

2-1) 자치관리—입주자대표회의가 주민 자치기구를 조직하고 관리인을 채용하여 직접 지휘, 감독하는 관리방식

2-2) 위탁관리—입주자대표회의가 관리를 전담하는 전문회사를 선정하여 관리를 위임하는 관리방식

II. 선행 연구

1. 한국의 경우

국내의 공동주택 관리에 대한 연구들은 2가지 측면에서 관리체계에 접근하고 있다. 첫째는 행정학이나 부동산학에서 공동주택의 관리적 차원에 기초한 연구로서 관리현황이나 문제점 파악 및 앞으로의 공동주택 관리사 양성을 위한 이론적 방안의 제시, 외국의 관리제도에 관한 것이며 둘째는 주거학에서 사회심리적인 요인을 고려하여 공동주택과 그 속에 생활하는 거주자들의 사후평가 및 생활민원처리에 관한 연구들로 볼 수 있다. 전자의 관점을 보면 박동수(1979)의 관리조직에 관한 연구, 서울대행정대학원(1983)의 관리사 양성을 위한 국내의 관리제도에 관한 연구, 대한주택공사(1984)의 관리주체별 관리실태에 관한 연구, 송영상(1985)의 관리기구, 관리전담회사, 특별수선충당금에 관한 연구, 홍관희(1986)의 관리방식에 관한 연구등으로 관리전반에 대한 단편적인 연구들이 공동주택 관리체계의 효율화를 위해 이루어지고 있다. 후자의 관점은 공동주택 관리를 주거관리적 측면에서 거주자들의 만족도에 관한 연구(대한주택공사, 1984; 안영애, 1982)와 김금로(1986)의 거주자간의 민원처리 및 생활지도에 관한 연구로 단순한 주택관리를 넘어 주거관리로 점차 관리에 대한 시각을 확대해 나가고 있다. 그러나 이러한 선행연구에는 생활의 질을 높이기 위한 방안으로써 구체적인 관리업무의 분석과 그 수행정도, 요구되는 업무에 대한 연구는 전혀 되어 있지 않다.

2. 일본의 경우

국의 여러 나라의 관리현황 중에서 공동주택관리가 이미 정착된 서구·유럽의 관리실정은 우리나라와 많은 차이가 있으므로 동양권 내에서 한국실정과 생활이나 국토의 면적, 인종 및 공동주택관리에 있어서 유사한 일본의 관리에 대한 연구를 살펴 보기로 한다. 일본에 있어서의 공동주택관리에 대한 최근의 연구 경향은 공급방식, 관리체계에 따른 관리업무에 관한 연구(梶浦恒男 등, 1980)에 있어서는 관리업무

크게 11가지로 분류하고, 각 업무별 전문성, 단순/두뇌작업등의 성격을 분석하고 있다. 또한 그의 연구(1982)에서 보면 1단계(1980)의 연구결과를 보다 심층적으로, 관리체계·공급방식에 따른 관리업무의 시간량 및 담당인들을 조사하여 관리업무를 4가지(운영·경영·유지·생활관리)로 유형화 하였으며, 그 구체적인 업무의 질과 양을 관리대장을 통해 분석하고 있다. 따라서 관리업무의 내용이나 범위 및 적절한 관리인원에 대한 자료를 제시하고 있다. 이외에도 건축학과 주거학에서 공동주택의 결합에 관한 연구 및 대규모 수선을 위한 기준 설정과 유지관리에 관련된 업무에 대한 체크리스트를 제시하고 있다. 또한 공동주택 관리업무의 방향성에 관한 연구(麥島建志, 1986), 관리업무에 대한 거주자 인식에 관한 연구(村井忠夫, 1986) 및 관리전문업체 차원에서도 관리의 문제점과 거주자들의 관리에 대한 적극적인 참여를 홍보하고 있으며 그에 대한 연구가 활발히 진행되고 있다(枝松忠助, 1986). 이렇듯 일본의 공동주택관리에 대한 연구경향은 거주자, 관리자, 관리전문업체의 다원적이고 상호협동적인 사회조직 속에서의 공동주택관리에 대한 계몽 및 연구가 계속 진행되고 있다. 이러한 공동주택 관리업무에 대하여 梶浦恒男(1980)의 연구에 의하면, 공동주택의 물적인 유지관리와 관련하여 어떠한 시기에 어떤 종류의 보수를 할 것인가 하는 계획수선의 관점과 공동관리에 필요한 행위를 어떠한 주체가 또 어떻게 분담해서 처리할 것인가 하는 관리형태에 관한 내용과 관리에 관련된 비용의 부담과 지출을 어떻게 행할 것인가하는 관리비용에 관한 내용으로 분류하고 있다.

이상의 두나라의 연구내용을 비교해 보면 다음 <표 1>과 같다.

이러한 관리에 관한 연구에서는 관리업무를 어떻게 유형화 하고 있는지를 그림으로 묶어 보면 다음(그림 1)과 같다. 한국의 경우는 입주자관리, 사무관리, 청소·설비관리를 매우 중요한 업무로 볼 수 있으며 일본의 경우는 주로 운영·경영관리, 유지관리, 공동생활관리로 분류하고 있다. 여기서 입주자나 사무관리는 운영·경영관리, 청소·설비관리는 유지관리로 대응시켜 볼 수 있어 국내의 경우 공동생활관리가 매우 약한 것도 알 수 있다. 따라서 본 연구는 우리나라 관리업무의 현단계를 파악하기 위해 관리업무의 내용을 추출하고 동일계열로 유형화 하고자 한다.

III. 조사 연구 방법

본 연구는 우리나라 공동주택 관리업무의 체계화를 위한 기초단계로 관리업무내용을 유형화 하고자 한다. 연구방법은 선행연구와 예비조사를 바탕으로 구성된 설문지를 이용한 직접면접으로 이루어졌다.

1. 예비조사

1) 예비조사는 관리업무의 내용을 추출하여 설문지 도구개발을 위한 첫단계로서 전문관리인에게 비형식적 면접방법으로 어떠한 관리업무를 행하고 있는지를 파악하였다. 조사일시는 1986년 10월 10일~15일로 여의도의 4개단지(삼익, 수정, 대교, 한양)와 서빙고동의 신동아아파트등 5개 단지이다.

<표 1> 한국·일본의 관리에 대한 연구내용

국명	한		국		일본	
	관 리 체 계 에 관 한 연 구	사 후 평 가 에 관 한 연 구	관 리 체 계 에 관 한 연 구	유 지 관 리 에 관 한 연 구	사 후 평 가 에 관 한 연 구	
내 용	관리사무소의 조직 관리, 관리방식, 주택관리사제도, 관리전담회사, 특별수선 총당금	민원처리 및 분쟁중재, 거주자 만족도, 생활지도	관리업무의 구체적 내용 범위, 수행정도, 필요한 관리인원, 관리업무담당자, 관리업무의 양과 질	대규모수선 및 사전 계획 수선을 위한 기준, 관리에 필요한 업무설정	거주자 인식 및 만족도, 거주자·관리전문업체·사회(국가)에서 할 관리의 방법 홍보	

연구자	업무유형																									
	시설물관리	단지관리	입주자관리	사무관리	기타관리	외적관리	내적관리	보안관리	청소관리	설비관리	방재관리	인사관리	회계관리	환경관리	건물관리	관리원관리	주차장관리	위생관리	인적관리	물적관리	조직관리	유지관리	운영관리	공동생활관리	경영관리	애착적관리
藤田信 (1979)																						●	●	●	●	
中島建志 (1979)																			●					●	●	
박동수 (1979)	○	○	○	○	○																					
梶浦恒男 (1982)																						●	●	●		
안영애 (1982)	○	○	○									○														
공동주택관리 (1983)						○	○												○	○						
일반공동주택관리 (1983)				○	○				○	○	○															
서울대행정연구소편 (1983)			○	○						○		○	○	○	○											
延藤字弘 (1984)																						●	●	●		●
건물관리 (1985)								○	○	○							○	○								
송영상 (1985)																		○	○							
山崎古都子 (1986)																						●	●	●	●	
김금로 (1986)			○						○	○						○										

● 일본의 경우 ○ 한국의 경우

[그림 1] 국내외 관리업무 유형

2) 조사결과

관리사무소의 직원은 소장을 비롯하여 전기실, 기관실, 영선반, 사무직, 작동관리인(경비원)으로 구성되어 있으며, 소장과 사무직원은 1일 8~10시간 근무의 출퇴근제, 다른 직종의 직원은 12시간 교대, 경비원은 24시간 교대로 하는 곳도 있고, 관리업무는 크게 대외업무와 대내업무로 이루어지고 있다.

2. 본조사

1) 조사목적

선행연구와 예비조사의 결과를 기초로 나타난 관리업무 중 우리나라에서 수행되고 있는 업무를 발췌하여 이것을 동일계열의 업무로 유형화하기 위한 것이다.

2) 조사내용

관리직원의 현황 및 관리시간량과 관리업무의 수행유무에 관한 문항으로 되어 있다.

3) 조사방법

계획된 설문지를 통한 직접면접의 방법으로 관리직원(소장 혹은 과장)과 면담하였다.

4) 조사시기 및 표집대상

예비조사의 결과를 충분히 검토한 후 1987년 1월 10~25일까지 실시하였다. 공급방식과 관리방식, 단지규모를 미리 조사하여 서울의 8개단지와 부산의 10개단지를 무작위 추출하였으며 이는 우리나라 공동주택의 50%이상이 집중된 곳으로 보다 정확하고 전문적인 관리업무를 알아보기 위한 것이다.

5) 자료처리

관리현황의 단순경향을 알아보기 위한 것으로 빈도수, 평균, 백분율, 최빈치, 교차표를 사용하였으며 관리업무에 가중치를 주기위해 요인분석을 하였다.

IV. 조사결과 및 논의

1. 조사대상 공동주택의 특성

본 조사대상 공동주택의 일반적인 사항으로 공급방식과 관리방식, 단지규모, 단지형식, 분양년도를 보면 다음 <표 2>와 같다.

<표 2>를 보면 민간공급이 12개 공동주택단지 66.7%이고 공공공급이 6개단지로 33.3%에 해당된

〈표 2〉 공동주택의 일반사항

공급방식	관 리 식	단 지 명		단지규모 (세대)	단지형식	분양년도
		서 울	부 산			
공	자치관리 (16.7%)	목동 1 반포주공 3	사 직 주 공	1,882 2,400 2,295	혼 용 복 도 식	1985 1979 1979
	위탁관리 (16.7%)	목동 2 목동 3 목동 4		1,640 1,592 1,582	혼 용 혼 용 식 식 식	1986 1986 1986
민 간	자치관리 (66.6%)	반포한양 한신 4차 서빙고신동아	동래해바라기 초삼익비치 파이크맨 한경선양 새래키 과 동 정 자 유	372 2,640 1,326	혼 용 혼 계 단 식 식 식	1986 1980 1984~86
				316 314 3,060 130 414 384 424 1,536 320	복 계 혼 계 혼 용 용 도 용 단 식 식 식 식 식	1979 1979 1979~82 1983 1977~78 1984 1979 1983 1982
합				18단지(100%)		

다. 또한 분양년도가 최근일수록 공공부문의 공급이 늘어나고 있어 최근의 주택공급의 주도권이 국가적인 차원에서 적극적인 참여가 있음을 알 수 있다.⁵⁾ 관리방식별로는 자치관리가 15개 단지로 83.4%이고 위탁관리는 3개단지로 16.6%이다. 단지규모 즉, 관리세대수는 조사대상 공동주택에서 거의 50%씩 차지하는 1,000세대를 기준으로 1,000세대 미만과 이상으로 분류하였다. 이러한 분류는 건설부 주택국의 규모별 공동주택 분류기준⁶⁾에 기초하여 나눈 것이다.

2. 관리인원 및 관리시간

관리직원의 관리시간량은 1일 근무인원과 각 개인의 근무시간량을 곱하여(man/hour방식) 산출하고, 이를 다시 근무인원수로 나누어 1일1인당 평균 관리시간량을 계산하였다. 또한 이를 각 단지의 세대수로 나누어 세대당 관리시간을 측정할 수 있다. 그리고 1

일 근무인원을 세대수로 나누어 단지규모에 대한 관리인원을 파악하고, 각각 평균값에 가장 유사한 값을 기준1로 보아 각 단지의 지수를 산출하며 쉽게 비교할 수 있도록 하였다. 이는 다음 〈표 3〉에 구체적으로 나타나 있다.

〈표 3〉을 보면 평균 근무인원은 100세대당 6.3인, 1일 총근무시간은 671시간, 1인당 1일 근무시간은 13시간으로 세대당 1일 근무시간은 47.3분으로 나타났다. 여기에서 1일 근무시간은 13시간으로 근로기준에 의한 8시간을 훨씬 초과함에도 불구하고 1세대당 관리인원은 0.06인으로 매우 부족함을 알 수 있다. 이는 실제로 면담시 여러 세대 거주자의 요청사항이 많아 적시에 수행되지 못한 경우가 있어 효율적인 관리업무의 수행을 위한 적절한 인원의 확보가 요구된다. 또한 공급방식과 관리방식에 따라 관리인원 및 관리시간량을 산출해 보면 다음 〈표 4〉와 같다.

〈표 4〉를 보면 공급방식별로는 민간공급이 더 많은 관리인원으로 세대당 할애되는 관리시간수가 높고, 관리방식별로는 위탁관리가 훨씬 적은 관리인원으로 유사한 관리시간을 세대에 허용할 수 있어 이는 민간공급의 위탁관리가 보다 효율적인 것을 시사해 주고 있다.

5) 李東晟, "주택문제와 민간주택사업", 민간의 비중이 62년 87.8%에서 86년 52.4%로 낮아짐, <in> 주택정보, 1988. 8. p. 182.

6) 규모별 공동주택 분류기준은 서울대 행정대학원의 보고서에 나타난 세대구분 기준에 근거하였다. <in> 서울대 행정대학원, 전계서, p. 53.

〈표 3〉 관리인원 및 관리시간 현황

N=18(단지수)

지역	단 지 명	1일 관리인원 인/100세대(지수)	1일 관리시간 시(지수)	1인당 1일 관리시간 시(지수)	세대당 1일 관리시간 분(지수)
서울	목동 1	5.9(1.0)	1,108(1.6)	10.0(0.7)	35.3(0.7)
	목동 2	4.7(0.8)	872(1.3)	11.2(0.8)	31.9(0.6)
	목동 3	4.2(0.7)	1,273(1.9)	19.0(1.4)	48.0(1.0)
	목동 4	3.6(0.6)	962(1.4)	16.8(1.2)	36.5(0.7)
	반포주공 3	2.7(0.4)	580(0.9)	8.9(0.6)	14.5(0.3)
	반포한양	9.4(1.5)	270(0.4)	7.7(0.6)	43.5(0.9)
	한신 4 차	2.8(0.5)	1,455(2.1)	19.6(1.4)	33.1(0.7)
울	서빙고 신동아	6.1(1.0)	1,776(2.6)	21.8(1.6)	80.4(1.7)
부산	사직주공	0.9(0.1)	180(0.3)	8.6(0.6)	14.5(0.3)
	동래해바라기	7.8(1.3)	164(0.2)	19.6(4)	45.5(0.9)
	초읍선경	9.8(1.6)	319(0.5)	10.3(0.7)	60.9(1.3)
	삼익비치	4.9(0.8)	120(0.2)	10.9(0.7)	55.4(1.2)
	파크맨션	8.4(1.4)	120(0.2)	10.9(0.7)	55.4(1.2)
	한 양	11.8(1.9)	684(1.0)	13.9(1.0)	99.1(2.1)
	경 남	11.1(1.8)	489(0.7)	11.4(0.8)	76.4(1.6)
	새 동 래	4.2(0.7)	201(0.3)	11.1(0.8)	28.4(0.6)
	력 키	7.6(1.2)	1,220(1.8)	10.4(0.7)	47.7(1.0)
	괴정자유	8.1(1.3)	180(0.3)	8.6(0.6)	4.7(0.1)
평	균	6.3(인)	67(시간)	13.0(시간)	47.3(분)

— : 기준지수 1=평균에 가장 가까운 값으로 선정함

〈표 4〉 공급방식, 관리방식별 관리인원 및 관리시간

N=18(단지수)

구	분	1일 관리 인원 (인/100세대)	세대당 1일 관리시간(분)
공급 방식	공공	3.7	30.1
	민간	7.7	52.5
관리 방식	자치	6.9	46.3
	위탁	4.2	38.8

3. 관리업무의 내용

우리나라에서 수행되고 있는 관리업무의 내용은 다음 〈표 5〉에 나타나 있다.

〈표 5〉를 보면, 일지작성이나 관리비징수, 식재·제초등의 정원관리, 청소와 시설·설비의 관리, 결함에 대한 보수, 차량통제와 점검, 자료수집등과 같은 업무가 거의 모든 관리사무소에서 수행되고 있어

가장 기본주요업무임을 알 수 있다. 그러나 거주자의 인적기록, 범죄행위의 통제, 교육프로그램의 개발, 거주자상담등의 사회복지적 기능과 건물의 지속적인 노후화를 미연에 방지하기 위한 계획수선등이 거의 이루어지지 않아 앞으로 관심을 갖고 시행되어야 할 업무로 보인다. 특히 주택의 임대나 매매는 따로 공인중개사의 역할이 있어야 하나 공동주택은 단독주택과 달리 여러 세대가 모여 하나의 상호 유기적 사회 단위를 이루므로 관리사무소에서 적극 참여하여 매매나 임대수수료의 부담을 줄이거나 건물의 물적성능을 보다 잘 유지하고 거주자의 공동생활의 질을 향상시킬 수 있는 차원 높은 관리가 요구된다. 또한 준공후 20년이 지났거나 대규모 수선이 요청되는 시기에 어떻게 대처할 것인가? 거주자는 수시로 바뀌고 오래되면 팔고 나간다면 슬림화만 가속화 될 것이다. 여기에 대한 방법으로 특별수선충당금의 징수가 시행되고 있으나 아직 이를 정확히 산정할 수 있는 손상에 대한 진단평가기준, 산출근거, 예치방법등에

〈표 5〉 공동주택 관리업무의 내용

관리업무의 내용	N=18(단지수) 수행하고 있는 단지수 f(%)
관공서의 문서작성, 일지작성, 고용기록, 관리비등의 징수, 전반적 경영도모, 식재·제초등의 정원관리, 결합보수, 시설 및 설비의 수시점검, 청소 및 쓰레기 제거작업, 놀이터 안전점검, 공용부분관리, 외등·가로등 설치, 조경.	18(100.0)
자료수집, 상호의견교환 및 학습, 기사들의 업무 감독, 소모용품의 기록, 특별수선충당금 징수, 예산작성 및 집행, 노인정 및 복지시설관리, 거주자 불평검토.	17(94.4)
총회등의 모임참석, 보일러에 대한 기록, 시공시입회, 보험서류기록, 곤도라작동, 외곽경비.	16(88.8)
인사관리, 결합보수방법 홍보.	15(83.3)
아파트 개보수를 위한 정기적인 진단, 특별수선 충당금의 상담, 외부인 상담.	14(77.7)
물리적자산의 기록, 대규모수선을 위한 진단, 서비스업에 대한 안내.	13(72.7)
범죄예방을 위한 방어시설, 주차지도, 세대연락.	12(66.6)
자체세미나, 거주자 정보기록, 거주자 상담, 분쟁중재.	11(61.1)
세금에 관한 정보기록, 법적서류처리.	10(55.5)
우편물우송.	9(50.0)
물건보관.	6(33.3)
범죄행위통제, 교육프로그램의 진행.	3(16.6)
매매에 관한 서류기록, 가족상담.	2(11.1)
임대 및 알선업무.	1 (5.0)

대한 구체적 실행이 적어 여기에 대한 연구가 필요하다. 즉, 여러가지 형태의 결합을 선정하여 발생율, 발생시기, 또 수선율과 수선주기를 파악하고 이와 연결된 비용의 산출에 대한 연구가 시급히 요구된다.

4. 관리업무의 유형화

앞의 〈표 5〉의 관리업무 중 50% 이상 수행되고 있는 업무를 23개 항목을 추출하고 여기에 소음에 관한 1개 항목을 첨가하여, 이를 전문관리인과 주택전공교수 3인의 자문을 받아 동일계열의 업무로 묶었다. 즉, 경영이나 관리의 기본적 지침이 되는 일지작성, 주택의 매매상황, 인사관리에 관한 업무를 운영관리로, 건물의 물적인 가치보전을 위한 청소, 점검, 보수에 관한 업무를 유지관리로, 거주자들의 안전을 위한 차량통제나 점검, 거주자들간의 문제발생시 중재, 상담, 기타 편익생활에 도움이 되는 내용을 생활관리로 유형화하고, 이렇게 분류한 업무내용을 지지

〈표 6〉 관리업무에 대한 가중치

유형	관 리 업 무	가중치
운 영 관 리	① 결합보수, 기관실등의 일지작성	.30
	② 각 협회나 검사기관에 점검의뢰	.01
	③ 자료수집	.16
	④ 관리비, 공과금, 사용료의 산정	-.10
	⑤ 예산 및 집행의 운용	.13
	⑥ 거주자 편익시설에 투자	-.03
	⑦ 특별수선충당금의 산정	.28
	⑧ 수선유지비의 사용	-.18
유 지 관 리	⑨ 복도등의 청소 및 쓰레기 제거	-.56
	⑩ 복지시설의 관리	-.27
	⑪ 공용부분 및 건물관리	-.22
	⑫ 결합점검	.47
	⑬ 식재, 제초등 정원관리	.39
	⑭ 아파트 개보수를 위한 정기적 손상도 진단	-.41
	⑮ 각 세대별 결합보수	-.50
	⑯ 각 세대별 계획수선	-.69
생 활 관 리	⑰ 거주자의 의견검토 및 분쟁중재	.24
	⑱ 아파트 생활에 대한 의식 계몽	-.54
	⑲ 생활용품 구입에 대한 안내	-.06
	⑳ 동사무소 관련업무 처리 (민원관계)	.67
	㉑ 주차지도 및 차량보호	-.51
	㉒ 관리방법 홍보	-.05
	㉓ 특별수선충당금에 대한 홍보	.19
	㉔ 소음방지를 위한 거주자 계몽	-.04

하기 위한 방법으로 각 요인들간의 상호독립성을 전제할 수 있는 직교회전방식으로 회전시켜 각 항목별 가중치를 두었다. 구체적인 내용은 다음 <표 6>과 같다.

V. 결론 및 제언

이상의 연구결과를 통하여 우리나라 공동주택 관리에 대한 결론은 다음과 같다.

1) 관리사무소에서 관리업무 수행에 소요되는 시간은 1일 평균 13시간으로 근로 기준에 의한 8시간보다 훨씬 높은 것으로 효율적 관리를 위해 적절한 관리인원에 대한 제도적 뒷받침이 필요하다.

2) (그림 2)에서 관리업무의 수행범위를 이미 관리업무에서 앞선 다른 나라들과 비교해 보면, 공공적 차원에서 사회복지를 추고하는 영국과 건물의 영구적 존속을 위해 노력하는 미국과 관리의 효율화를 위해 치밀한 사전연구를 하고 있는 일본의 경우에 아직 미치지 못한 상황으로 앞으로 관리업무의 양적으로나 질적으로 보다 확대되고 개선되어야 할 것으로 보인다.

유형	운영관리				유지관리				생활관리								
	단순사무	관리비징수	자료수집	임대알선	거주자파악	결합보수	정기점검	단지관리	계획수선	대체계획	상세관리	연락봉사	생활방법홍보	민원서류처리	서비스업무	장기주택계획	(무주택자중심)
국가명																	
한국	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
일본	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
미국	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
영국	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

[그림 2] 국가별 공동주택 관리업무 수행범위

3) 공동주택 관리업무를 운영관리, 유지관리, 생활관리로 유형화 하였으며 각각의 경우 보다 철저한 업무의 수행이 필요하다. 자료수집, 계획수선의 실시, 거주자들의 보다 쾌적한 주거환경의 조성, 그리고 지역사회의 문제까지도 포함한 총체적인 관리가 요구된다.

이상의 연구의 학문적 기여와 실생활의 향상등 주거환경개선을 위한 다음의 연구를 위해 제언한다.

① 관리업무의 내용에 이어 질적인 측면에서 업무가 어느정도 수행되고 있는지에 대한 연구.

② 실제 관리에 있어 어떤 업무가 중요한 지 전문관리인을 통한 체크리스트의 설정에 대한 연구.

③ 실제 관리에 있어 그 대상이면서 동시에 주체인 거주자들의 인식에 대한 연구등 다각적 차원에서 관리문제를 파악하고 해결해 나가야 할 것이다.

참 고 문 헌

박동수 : “집단 도시 주택의 관리개선 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 1979.

안영애 : “아파트 관리에 대한 주부의 의식조사 연구”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 1982.

서울대 행정 대학원, “공동주택관리사 양성 및 제도에 관한 연구”, 1983.

송영상 : “공동주택 관리제도에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 1985.

김금로 : “공동주택 생활관리 개선 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 1986.

홍관희 : “공동주택 관리제도에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 1986.

Patrick I Wakely, et al.: *Urban Housing Strategies*, Pitman Publishing, 1976.

The Management of Housing in Distress-Strategies for Saving Buildings. Center for Community Development & Preservation, 1981.

梶浦恒男外 3人 : “公的分譲共同住宅の管理形態と共洞管理費用一分譲共同住宅管理に關する研究一, 大阪市立大學生活科學部紀要, 제28권, 1980. pp. 161-172.

梶浦恒男 : “民間 マンションの管理に關する研究”, 日本建築學會畿支部, 住宅部會マンション管理研究報告書, 1981, p. 3.

梶浦恒男, 平田陽子 : “民間分譲住宅者の住宅選擇行動に關する研究, 大阪市立大學生活科學部紀要, 제29권, 1981, pp. 219-230.

- 梶浦恒男, 平田陽子: “分譲共同住宅の管理行為に関する研究—民間マンションの管理人と管理組合に関する日常的管理行為の分析—”, 大阪市立大學生活科學部紀要, 제30권, 1982, pp. 181-191.
- 山本育三: “分譲マンションの管理とは”, 分譲のマンションの管理の現状と將來, シンポジウム資料, 日本建築學會, 建築經濟委員會 經營部會, 1983.
- 委島健志: “住宅政策にあけるマンション管理問題, 住宅, 1986, 10, pp. 2-9.
- 井上孝夫: “マンション管理の諸問題”, —, 1986, 10, pp. 10-15.
- 村井忠夫: “居住者の意識からたマンションの管理その現状と問題點”, —, 1986, 10, pp. 16-21.
- 枝松忠助: “マンション管理業の現況と諸問題, —, 1986, 10, pp. 40.
- 福嶋孝元: 老朽マンション保守, 再生, 鹿島出版會, 1975.
- 山本阿母里: 集合住宅—居住性と維持管理, 有斐閣, 1980.
- 福嶋孝元: 高層集合住宅の維持管理, 學藝出版社, 1983.
- 田村恭外 4人: 新建築學大系, 彰國社, 1983.
- 小林清周著: 分譲マンションのすべて, 鹿島出版會, 1984.
- 選和夫: 現代ヘウゾソグ論, 學藝出版社, 1986.