

공동주택의 관실태와 거주자의 관리의식 및 만족도*

- 서울시 아파트를 중심으로 -

Satisfaction and Attitude of Resident to the Management of Multi-family Housing

-In case of Apartment in Seoul-

강 순 주**

Kang, Soon Joo

김 진 영***

Kim, Jin Young

Abstract

The purpose of this study is to support satisfaction for reasonable management method to elevate the enhancement of management attitude and the satisfaction of management state for Multi-family Housing.

This study was intended to find out variables which influence on the satisfaction and attitude of resident to the management of Apartment, and to investigate variables influencing on the satisfaction and attitude of resident to the management of Apartment.

In this study, survey research method is employed.

The sample is taken from 336 APT. resident's living in Seoul, from 13th of Sep. to 20th of Sep, in 1993.

Used statistical method are Frequency, Percentage, t-test, One-way Anova, Duncan-test, Multiple Regression.

The major finding were as follows:

1) The work of management of Multi-family Housing was classified into three type ; a) administration management b) maintenance management c) community-life control.

2) 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.

3) The satisfaction of administration management, maintenance management, community-life control management is all low in the management condition of Apartment. The management method of present Apartment shows a little problem.

* 이 논문은 1993학년도 건국대학교 학술진흥처 연구비에 의해 수행되었음.

** 정회원, 건국대학교 가정관리학과 부교수

*** 정회원, 건국대학교 대학원 박사과정

I. 서 론

1. 문제제기 및 연구목적

우리나라는 국토가 협소하고 가용면적이 적어 택지가 절대 부족한 상태이다. 그리고 1960년대 이래의 산업화·도시화·인구증가·핵가족화와 기존 주택의 노후화 등으로 인하여 주택난 현상은 더욱 심화되고 있다. 이러한 과정 속에서 경제발전 이후의 우리나라 주택정책은 급증하는 주택수요에 대응하기 위해 등장하게 된 것이 공동주택이다. 이는 토지 이용의 극대화라는 측면에서 쾌적한 환경 조성과 효율적 주거생활로 도시의 합리적 기능을 잃지않게 하려는 이상적인 주택양식으로 각광을 받고 있다.

그러나 이러한 공동주택 주거형태는 주거의 프라이버시 유지문제, 입주자 상호간의 분쟁문제, 더우기 한 건물안에 여러 세대가 공동으로 생활함으로써 공유부분에 대한 의식부족 등의 새로운 주거문제가 등장할 수 있다. 특히 공동주택의 관리 주체 설정, 관리 형태 방식, 관리 업무 내용 등에 대한 거주자의 공동생활의식이 부족하므로 공유부분 및 시설의 공동사용이나 관리에 소홀한 점이 많아 주택의 재산가치 및 사용가치가 비효율적이고, 주체적이며 적극적인 관리가 부족한 상황이다.

이러한 현실에서 기존 공동주택의 수명을 연장시키고 신도시 및 앞으로 건설될 공동주택의 쾌적한 주거환경 형성을 위해서는 거주자의 관리의식 함양 및 효율적인 관리방식이 요구된다.

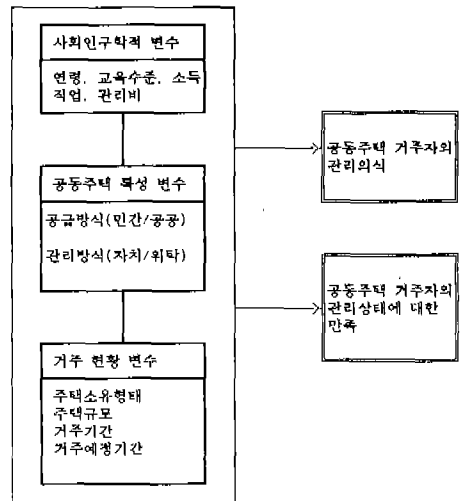
이에 본 연구는 조사대상 공동주택의 관리 현황과 관리 내용에 대한 거주자의 관리의식 및 만족정도를 파악하고, 관련변수들과의 관계를 분석하여 보다 주체적이고 적극적인 관리가 이루어질 수 있도록 효율적인 관리방안과 관리제도 개선 및 보완의 정책방향을 위한 기초자료를 제시하는데 의의 및 목적이 있다.

2. 연구내용

연구목적을 수행하기 위한 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

- 1) 전반적인 관리의식 및 관리상태 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리의식 수준 및 관리상태에 대한 만족 수준은 어떠한가?
- 2) 전반적인 관리의식 및 관리상태에 대한 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리의식 및 관리상태 만족은 관련변수(사회인구학적 변수, 공동주택특성 변수, 거주현황변수)에 따라 차이가 있을 것인가?
- 3) 전반적인 관리의식 및 관리상태 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리의식 및 관리상태 만족에 영향을 미치는 변수들은 어떤 것이 있으며, 그 변수들의 영향력은 어떠한가?

이상의 연구내용을 도식화하면 <그림 1>과 같다.



<그림 1> 연구모형

II. 연구방법 및 절차

본 연구는 서울시 300세대이상 의무적 관리대상 인 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 설문지 조사를 실시하였다. 예비조사는 1993년 9월 3일

~11일까지 30명의 주부를 대상으로 실시하여 그 결과를 참고로 수정 보완한 후 본 설문지를 작성하였다. 본 조사는 9월 13일~20일까지 무작위 500명을 대상으로 실시하였다. 설문지는 총 500부를 배부하여 350부가 회수되어 이 중에서 부실 기재된 것을 제외한 336부(67.2%)를 본 연구의 유효분석자료로 사용하였다.

본 조사에 사용된 설문지의 내용은 일반적 사항 12문항, 거주자 관리의식에 대한 내용 23문항, 관리상태에 대한 만족 22문항, 기타 12문항으로 총 69문항으로 구성하였다.

관리의식 및 관리상태 만족에 관한 문항별 내적 일관성을 측정된 결과 Cronbach's α 값은 관리의식 .85, 관리상태 만족 .90으로 나타나 내적 일관성이 높았다.

자료 분석방법은 SPSS PC 프로그램을 이용하여, 빈도, 백분율, 평균, 일원분산분석, t-검증, DMR검증, 다중회귀분석 등을 실시하였다.

III. 결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

1) 사회인구학적 특성

조사대상자의 사회인구학적 특성은 <표1-1>과 같다. 응답자의 연령별 분포는 40대가 63.1%로 가장 많고, 30대가 28.3%로 30대·40대가 대다수(91.4%)를 이루고 있다.

<표 1-1> 조사대상자의 사회인구학적 특성

연령	빈도	백분율	배우자 직업	빈도	백분율		
39세이하	95	28.3	비속원직·속원직·서비스직·자영업 사무직 관리직 권문직	78	23.2		
40-44세	133	39.6		63	18.8		
45-49세	79	23.5		141	42.0		
50세이상	29	8.6		54	16.1		
계	336	100.0	계	336	100.0		
학력(중회 포함)	고졸이하	154	45.8	전업주부 취업주부	258	76.8	
	대졸이상	182	54.2		78	23.2	
계	336	100.0	계	336	100.0		
월평균 총소득	150만원이하	109	32.4	월평균 관리비	9만원이하	109	32.4
	151-200만원	128	38.1		10-14만원	155	46.1
	201-250만원	35	10.4		15만원이상	72	21.4
	251만원이상	64	19.0		계	336	100.0
계	336	100.0	계	336	100.0		

학력은 대졸이 54.2%, 고졸이하가 45.8%(중졸 4.1%, 고졸 41.7%)로 교육수준이 높은 경향이였다.

월평균소득은 151-200만원이 38.1%로 가장 높았고, 150만원이하, 250만원이상, 201-250만원이 각각 32.4%, 19.0%, 10.4%이였다.

남편의 직업은 관리직이 42.0%로 가장 많았고, 자영업이 23.2%, 사무직이 18.8%, 전문직이 16.1% 순으로 분포를 보였으나, 주부의 경우는 대다수(76.8%)가 전업주부였다.

월평균 관리비는 10-14만원사이가 46.1%로 가장 높았고, 그 다음이 9만원이하로 32.4%, 15만원이상이 21.4%이였다.

2) 공동주택 특성

<표1-2>와 같이 조사대상자의 공동주택 공급방식은 공공이 59.8%였고, 민간이 40.2%로 공공이 약간 많이 표집되었으며, 관리방식은 자치관리가 61.6%로 높았고, 위탁관리는 38.4%로 나타났다. 이것은 우리나라 공동주택 관리에 대한 역사가 비교적 짧기 때문에 전문적으로 공동주택을 관리하는 위탁 관리에 대한 홍보가 부족함과 동시에 전문적인 위탁관리회사의 적정성 여부등의 신뢰성 부족등이 원인이라 생각된다.

<표 1-2> 조사대상자의 공동주택 특성

연 수	구 분	N	(%)
공급방식	민 간	135	40.2
	공 공	201	59.8
	계	336	100.0
관리방식	자 치	207	61.6
	위 탁	129	38.4
	계	336	100.0

3) 조사대상자의 거주현황 특성

공동주택 규모는 30평형대가 53.3%로 가장 높았고, 20·40평형대가 각각 35.7%, 11.0%으로 나타났다.

공동주택 소유형태는 자가 75.6%로 월등히 높았고, 전세는 24.4%였다. 이것은 규모에서 30평

형태가 많았던 것으로 보아 전세보다는 자가
 많은 것으로 생각된다.

거주기간은 높은 순위별로 10년 이하가 37.2%,
 5년 이하가 30.1%, 그 다음이 2년 이하가 20.5%,
 10년 이상이 10.2%로 나타났으며, 평균 거주기간
 은 약 5년 정도이다.

거주 예정기간은 5년 이하가 34.2%로 가장 높
 았고, 2년이하가 31.5%, 계속 거주가 19.3%, 10
 년 이하가 15%로 나타났다.(표 1-3 참조)

<표 1-3> 조사대상자의 거주현황 특성

변수	구분	N (%)	
공동주택 규모 (평형)	20평형대	120	35.7
	30평형대	179	53.3
	40평형대	37	11.0
	계	336	100.0
공동주택 소유 형태	자 가	254	75.6
	전 세	82	24.4
	계	336	100.0
거주 기간	2년이하	69	20.5
	5년이하	101	30.1
	10년이하	125	37.2
	10년이상	41	12.2
	계	336	100.0
거주 예 정 기 간	2년이하	106	31.5
	5년이하	115	34.2
	10년이하	50	15.0
	계속거주	65	19.3
	계	336	100.0

2. 공동주택의 관리현황에 대한 거주자의 의식

조사 대상 공동주택의 관리현황에 대한 거주자
 의 의식을 파악하고자 현 거주하는 곳의 공동주
 택 관리방식에 대한 적합성 여부, 입주자 대표회
 의 신뢰정도, 관리비 고지내역의 검토성 여부, 관
 리비의 비싼 정도, 비싸다고 느끼는 관리비의 순
 위, 수선유지비의 용도·특별수선충당금 용도에
 대한 인지여부를 알아보았다.

그 결과 현 거주하는 공동주택의 관리방식(자치
 관리/위탁관리) 적합성에 대해서는 평균 3.164(5
 점척도)로 대체로 현 거주하는 공동주택 관리방

식에 긍정적인 반응을 보였으나, 입주자대표회의
 신뢰정도에는 평균 2.851(5점척도)로 입주자대표
 회의 신뢰도는 약간 부정적이었다. 따라서 이러
 한 입주자대표회의에 대한 불신을 해소하기 위해
 서는 입주자대표회의는 관리업무를 공개적으로 수
 행하고, 이를 입주자에게 적극적으로 홍보할 필요
 가 있다.

관리비 고지내역을 자세히 읽어 보느냐의 질문
 에 “그렇다”에 44.9%가 응답을 하여 대체로 자세
 히 읽어보는 경향이었고, 관리비항목에서 현 관
 리비가 비싸다고 생각하는나의 질문에 “그렇다”
 가 42.9%를 나타내 현 관리비를 비싸다고 느끼고
 있었다. 비싸다고 느끼는 관리비의 순위는 <표
 2>에 제시한 바와 같다.

비싸다고 느끼는 관리비 순위는 일반관리비가
 55.1%로 가장 비싸다고 응답하였고, 그다음이 난
 방비로 22.9%, 마지막이 수선유지비로 21.7%가
 응답하였다. 따라서 관리주체는 인건비 상승에
 대해 입주자에게 자세한 홍보가 필요하리라 생각
 된다.

<표 2> 비싸다고 느끼는 관리비의 순위

변수	1 순위		2 순위		3 순위	
	N	(%)	N	(%)	N	(%)
1. 일반 관리비	185	55.1	26	7.7	28	8.3
2. 창 소	9	2.7	29	8.6	18	5.4
3. 오물수거비	8	2.4	13	3.9	4	1.2
4. 소독	8	2.4	7	2.1	9	2.7
5. 승강기 유지비	9	2.7	22	6.5	18	5.4
6. 난방비	32	9.5	77	22.9	39	11.6
7. 금탕비	27	8.0	52	15.5	33	9.8
8. 수선유지비	21	6.3	59	17.6	73	21.7
9. 특별수선충당금	15	4.5	30	8.9	63	18.8
10.기 무 응 답	3 19	.9 5.7	2 19	.6 5.7	32 19	9.5 5.7
계	336	100.0	336	100.0	336	100.0

한편, 최근에는 아파트 관리비 절감바람이 일고
 있어, 경비원의 숫자를 줄이거나 CCTV카메라 등
 무인경비 시스템을 도입하고 용역회사에 맡기던
 저수조 청소도 부녀회가 팔을 걷고 나서고 있고,
 아파트 건축 형식도 한창 유행하던 계단식 대신

경비원 인건비를 줄일 수 있는 중앙복도식으로 짓는등 최근들어 신축 아파트의 건축 형식이 바뀌는 추세까지 나타나고 있다(중앙일보, 1993. 10. 21).

수선유지비의 용도에 대해 어느정도 알고 있는냐고 물어본 결과, 평균 2.411(5점 척도)로 수선유지비의 용도를 자세히 알지 못하고 있었다.

특별수선충당금의 용도에 대해서는, 평균 2.25(5점 척도)로 수선유지비의 용도보다 더 모르는 것으로 나타났다. 이와 같이 수선유지비 및 특별수선충당금에 대한 인식이 낮음은 거주자들이 공동주택 관리에 대한 개념을 정확하게 인식하고 있지 못한 결과라 생각되므로 이에 대한 홍보 및 소비자 교육이 필요하다. 한편 관리주체는 보다 정확한 수선계획 아래 특별수선충당금 적립에 대한 적정량 검토와 제도적 확립이 필요하다.

3. 공동주택 거주자의 관리의식 및 관리상태 만족 수준

전반적인 거주자의 관리의식 및 관리상태 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리의식의 수준은 <그림 2-1>, <그림 2-2>와 같다.

구분	공동주택 거주자의 관리의식	1	2	3	4	5	평균
운영관리	1. 관리주체의 체계적인 업무수행 2. 위탁관리 실시여부 3. 공용부분 관리비용 배분 4. 특별수선충당금 적립 5. 특별수선충당금 배분 6. 관리비 인상 감수 7. 관리인의 축소 8. 관리비 비목 자세히 청구 9. 관리비 고지 비목 자세하게 10. 관리비 징수범위와 기준 정확					.	3.871
유지관리	11. 관리주체의 복지시설 관리 12. 관리주체의 아파트 보수 진단 13. 관리주체의 안전관리 14. 장기계획 수립 및 시행 15. 공용부분 수선 유지					.	4.511
생활관리	16. 관리주체의 입주자 의견 검토 17. 공동생활방식 홍보 18. 입주자 상호간 협조 19. 소음에 대한 계몽 20. 주차지도 및 차량보호 21. 공용 전용부분 관리방법 홍보 22. 쓰레기 분리수거 홍보 23. 입주자들간의 정기모임					.	4.327
평균						.	4.169

<그림2-1> 공동주택 거주자의 관리의식 수준

<그림 2-1>과 같이 전반적인 관리의식의 평균 점수는 4.169로 높았고, 그 하위영역인 운영관리는 3.871, 유지관리는 4.511, 생활관리는 4.327로 우리나라 공동주택 거주자의 관리의식 수준은 높다고 볼 수 있다. 특히 유지관리에 대한 거주자의 의식이 높게 나타났으나 유지관리를 위해 필요한 관리비 인상에 대해서는 평균점수(3.036)가 낮아 미약한 긍정적인 반응으로 호응도가 낮게 나타났다.

그러나 <그림 2-2>와 같이 전반적인 관리상태 만족의 평균점수는 2.820, 그 하위영역인 운영관리 만족은 2.761, 유지 관리 만족은 2.828, 생활관리 만족은 2.884로 현 공동주택 관리상태에 대해서는 불만족한 것으로 나타났다.

이와같이 공동주택 거주자의 관리의식은 높은 반면 현 공동주택 관리상태는 여전히 불만족하게 나타난 것은 아파트 관리의 문제점을 단적으로 나타낸 것이라 생각되며, 아파트관리 방법상의 문제에 대한 연구분석과 이에 대한 제도적 뒷받침이 절실히 필요하다고 생각된다.

구분	공동주택 거주자의 관리상태 만족	1	2	3	4	5	평균
운영관리	1. 관리주체의 체계적인 업무수행 2. 관리비 산정 합리성 만족 3. 관리비 고지 내역 만족 4. 공용부분 관리비용 배분 만족 5. 관리비 서비스 수준 만족 6. 관리비 징수범위와 기준 만족					.	2.761
유지관리	7. 안전상태(승강기 계단)만족 8. 위생상태(청소 방역)만족 9. 화재의 안전관리 만족 10. 위험물 격제시설 만족 11. 식수의 안정성 12. 도난의 방범상태 13. 도로에서의 안전상태 14. 공용부분 일민수선 유지 만족 15. 주요시설물의 수선 보수 상태 16. 무대시설(놀이터)관리 만족 17. 공용부분 전반의 관리상태 18. 주택내부시설의 수선 보수					.	2.828
생활관리	19. 입주자대표회의 만족 20. 아파트 관리인의 자격과 신분 21. 관리인의 관리서비스 만족 22. 입주자간에 공동생활 만족					.	2.884
평균						.	2.820

<그림2-2> 공동주택 거주자의 관리상태 만족 수준

4. 관련변수에 따른 관리의식

1) 사회인구학적 변수에 따른 관리의식

<표 3-1>과 같이 연령에 따른 전반적인 관리의식과 그 하위영역인 운영·유지·생활관리·의식은 전체적으로 유의한 차이를 보이지 않았다.

학력에 따른 전반적인 관리의식과 유지관리·의식은 $p < .05$ 수준에서 유의한 차이를 보였고, 운영·생활 관리의식은 $p < .1$ 수준에서 유의한 차이를 보여, 학력이 높을수록 전반적인 관리의식, 운영·유지·생활 관리의식이 높게 나타났다.

월평균 총소득에 따른 전반적인 관리의식 및 운영·유지·생활 관리의식은 각각 $p < .001$, $p < .1$, $p < .01$, $p < .01$ 수준에서 유의한 차이를 보였고, 201-250만원 집단이 가장 관리의식이 높게 나타났다.

배우자 직업에 따라서는 유지관리·의식만 $p < .1$ 수준에서 유의하게 나타났고, 전문적인 경우에 유지관리·의식이 높게 나타났다.

월평균 관리비에 따른 전반적인 관리의식, 유지·생활 관리의식은 각각 $p < .05$, $p < .001$, $p < .05$ 수준에서 유의하게 나타났고, 10-14만원 집단이 전반적인 관리의식, 유지·생활 관리의식이 높게 나타났다. 사후 검증한 결과는 9만원 이하집단과 10-14만원 집단간에만 차이를 보였다.

<표 3-1> 사회인구학적 변수에 따른 관리의식

변수	집단 (인도)	관리의식		운영 관리의식		유지 관리의식		생활 관리의식	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
연령	39세이하 (95)	97.47	B	39.42		22.80		35.25	B
	40-44세 (133)	95.99	AB	38.49		22.74		34.75	AB
	45-49세 (79)	93.84	A	38.08		22.00		33.76	A
	50세이상 (29)	95.72	AB	39.07		22.41		34.24	AB
	F 값	2.01		1.37		1.59		1.75	
학력	고졸이하 (154)	94.44		38.16		22.15		34.13	
	대졸이상 (182)	97.09		39.16		22.90		35.03	
	T 값	2.46**		1.96*		2.50**		1.65*	
월평균 총소득	150만원이하 (109)	93.75	A	37.99	A	21.88	A	33.88	A
	151-200만원 (128)	95.45	A	38.63	AB	22.52	AB	34.30	A
	201-250만원 (35)	100.83	B	40.26	B	23.49	B	37.09	B
	251만원이상 (64)	97.06	B	39.23	AB	23.27	B	35.16	A
	F 값	5.69***		2.44		5.22***		5.32***	
월유입 관리비	비유입: 최형집 (78)	96.59		39.21		22.72	B	34.67	
	사무직 (63)	93.51		37.95		21.75	A	33.81	
	관리직 (141)	95.99		38.57		22.67	B	34.76	
	전문직 (54)	97.31		39.22		22.98	B	35.11	
	F 값	1.77		1.10		2.49*		1.97	
주부의 직업	전업주부 (258)	95.56		38.61		22.52		34.42	
	취업주부 (78)	96.34		39.03		22.67		35.24	
	T 값	-1.09		-.69		-.41		-1.42	
월관리료	9만원이하 (193)	93.95	A	38.47		21.80	A	33.69	A
	10-14만원 (129)	97.47	B	38.53		23.72	B	35.92	B
	15만원이상 (72)	96.08	AB	38.53		22.49	AB	34.47	AB
	F 값	4.02**		.41		7.89****		4.47**	

* $p < .1$ ** $p < .05$ *** $p < .01$ **** $p < .001$
 이는 T-검정한 것임.

2) 공동주택특성 변수에 따른 관리의식

<표3-2>에 의하면 공급방식(민간/공공)에 따른 전반적인 관리의식과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리의식은 유의한 차이를 보이지 않았다.

<표3-2> 공동주택 특성 변수에 따른 관리의식

변수	구분 (인도)	관리의식	운영 관리의식	유지 관리의식	생활 관리의식
		평균	평균	평균	평균
공급방식	민간 (135)	95.89	38.96	22.55	34.39
	공공 (201)	95.87	38.54	22.56	34.78
	T 값	.02	.80	-.05	-.78
관리위탁	자치 (207)	95.05	38.37	22.41	34.27
	위탁 (129)	97.21	39.24	22.79	35.18
	T 값	-1.97**	-1.66*	-1.24	-1.78*

* $p < .1$ ** $p < .05$

3) 거주현황 변수에 따른 관리의식

<표3-3>에 의하면 공동주택 규모에 따른 전반적인 관리의식과 그 하위영역인 운영 관리의식은 유의한 차이를 보이지 않았으나, 유지·생활 관리의식은 각각 $p < .05$, $p < .1$ 수준에서 유의한 차이를 보여, 30평형대가 유지 관리의식이 높은 것으로 나타났다.

공동주택 소유형태에 따른 전반적인 관리의식 및 유지관리·의식은 $p < .1$ 수준에서, 생활 관리의식은 $p < .01$ 수준에서 유의한 차이를 보였고, 전세보다는 자가 관리의식이 높은 것으로 나타났다. 이것은 자가 전세보다는 주택에 대한 소유의식이 높기 때문이라 생각된다.

거주기간에 따른 유지 관리의식은 $p < .1$ 수준에서 유의하게 나타나 거주기간이 10년이하의 집단이 유지 관리의식이 높은 것으로 나타났다. 이러한 유지 관리의식이 유의하게 나타난 것은 거주기간이 길어질수록 공동주택 시설물들이 노후화가 되므로 이러한 시설물에 대한 수선·보수 등이 필요하게 되고, 거주자의 요구가 늘어나므로 유지 관리의식이 높게 나타난 것이라고 생각된다.

거주예정기간에 따른 운영 관리의식은 $p < .1$ 수준에서 유의하게 나타났고, 2년이하의 집단이 운영 관리의식이 높게 나타났다.

<표 3-3> 거주현황 변수에 따른 관리의식

변수	구분 (빈도)	관리의식		운영 관리의식		유지 관리의식		생활 관리의식	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
공동주택 거주유무 (명령)	20평형대 (120)	94.98		38.83		22.05	A	34.10	A
	30평형대 (179)	95.70		38.65		22.92	B	35.13	B
	40평형대 (37)	94.81		38.57		22.46	AB	33.78	AB
	F 값	1.37		.07		3.71**		2.70*	
소형 아파트	자가 (254)	95.39		38.71		22.70		34.98	
	전세 (82)	94.28		38.68		22.12		33.48	
	T 값	1.70*		.05		1.66*		2.70***	
거주기간	2년이하 (69)	96.72		39.72		22.78	AB	34.22	AB
	5년이하 (101)	94.39		38.48		21.97	A	33.94	A
	10년이하 (125)	95.50		38.36		22.88	B	35.26	B
	10년이상 (41)	96.74		38.61		22.63	AB	35.00	AB
	F 값	1.14		1.41		2.34*		1.94	
거주예견기간	2년이하 (106)	95.79	AB	39.28	B	22.50		34.01	AB
	5년이하 (115)	96.37	AB	38.71	AB	22.66		34.97	A
	10년이하 (50)	97.81	B	39.21	AB	23.04		35.56	B
	10년이상 (65)	93.75	A	37.38	A	22.09		34.28	AB
	F 값	1.76		2.47*		1.23		1.77	

* p<.1 ** p<.05 *** p<.01
a)는 T-검정한 것임.

5. 관련변수에 따른 관리상태 만족

1) 사회인구학적 변수에 따른 관리상태에 대한 만족

<표4-1>에 의하면 연령, 학력, 월평균 총소득에 따른 전반적인 관리상태에 대한 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리상태에 대한 만족은 유의한 차이를 보이지 않았다.

이는 앞에서 살펴본 관리상태 만족 수준에서 공동주택 거주자가 전반적으로 만족 상태가 낮게 나타난 결과와 상관이 있기 때문이라고 생각된다.

배우자 직업에 따라서는 생활 관리만족만 p<.1 수준에서 유의하게 나타나, 배우자의 직업이 사무직일수록 생활 관리 만족은 낮았다.

주부의 직업에 따른 전반적인 관리상태에 대한 만족과 운영·유지 관리만족은 각각 p<.05, p<.01, p<.1수준에서 유의한 차이를 보여, 취업주부 보다는 전업주부가 전반적인 관리 및 운영·유지 관리상태 만족에 불만족하는 것으로 나타났다. 이것은 전업주부가 취업주부보다는 시간적으로 여유가 있어 아파트의 관리에 대한 관심과 요구가 더 많기 때문에 나타난 결과라고 생각된다.

<표4-1> 사회인구학적 변수에 따른 관리상태 만족

변수	집단 (빈도)	관리상태 만족		운영 관리만족		유지 관리만족		생활 관리만족	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
연령	39세이하 (95)	61.16		16.64		33.06		11.45	
	40-44세 (133)	62.59		16.69		34.31		11.59	
	45-49세 (79)	63.04		16.54		34.77		11.72	
	50세이상 (29)	59.72		15.83		32.83		11.07	
	F 값	.92		.47		1.21		.52	
학력	고졸이하 (154)	62.69		16.70		34.34		11.64	
	대졸이상 (182)	61.49		16.46		33.59		11.45	
	T 값	.97		.62		.97		.71	
월평균 총소득	150만원이하 (109)	61.17		16.05		33.71		11.41	
	151-200만원 (128)	61.93		16.53		34.01		11.39	
	201-250만원 (35)	61.51		17.26		32.60		11.66	
	251만원이상 (64)	64.05		17.16		34.92		11.97	
	F 값	.93		1.77		.87		.87	
배우자 직업	비수면직·숙면직·서비스·자영업 (76)	62.63		16.74		34.04		11.85	B
	사무직 (63)	60.73		16.03		33.83		10.87	A
	관리직 (141)	61.69		16.47		33.66		11.54	AB
	전문직 (54)	63.65		17.20		34.59		11.85	AB
	F 값	.77		1.12		.23		2.11*	
주부의 직업	전업주부 (258)	61.28		16.28		33.54		11.46	
	취업주부 (78)	64.56		17.53		35.26		11.78	
	T 값	-2.02**		-2.70***		-1.89*		-1.90	
월평균 관리비	9만원이하 (109)	62.10	A	16.98	AB	33.83	A	11.29	A
	10-14만원 (155)	60.97	A	16.17	A	33.39	A	11.41	AB
	15만원이상 (72)	66.16	B	16.81	B	36.38	B	12.60	B
	F 값	4.28***		2.44*		3.60**		5.23***	

* p<.1 ** p<.05 *** p<.01
a)는 T-검정한 것임.

월평균 관리비에 따른 전반적인 관리상태에 대한 만족과 유지 관리만족은 p<.05수준에서 유의하게 나타났고, 사후 검증한 결과 15만원이상 집단만 다른 집단과 차이를 보였다.

운영 관리만족은 p<.1수준에서 유의하게 나타났고, 10-14만원 집단과 15만원이상 집단간에만 차이를 보였다.

생활 관리만족은 p<.01수준에서 유의하게 나타났고, 사후 검증한 결과 9만원이하 집단과 15만원이상 집단간에만 차이가 있었다.

2) 공동주택특성 변수에 따른 관리상태에 대한 만족

<표4-2>에 의하면 공급방식, 관리방식에 따른 전반적인 관리상태에 대한 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리상태에 대한 만족은 유의한 차이를 보이지는 않았다.

<표4-2> 공동주택 특성 변수에 따른 관리상태 만족

변수	구분 (빈도)	관리상태 만족	운영 관리만족	유지 관리만족	생활 관리만족
		평균	평균	평균	평균
공급식	민간 (135)	62.61	16.65	34.24	11.71
	공공 (201)	61.66	16.51	33.73	11.42
	T 값	.73	.33	.63	1.04
관리방식	자치 (207)	62.31	16.66	34.06	11.58
	위탁 (129)	61.61	16.42	33.74	11.46
	T 값	.55	.60	.41	.45

6. 공동주택 거주자의 관리의식 및 관리 상태에 대한 만족에 영향을 미치는 변수

우선 변수간에 다중공선성(multicollinearity)이 존재하는지 살펴보기 위하여 모든 변수간에 상관 관계를 산출한 결과는 <표5-1>과 같다.

그리고 공동주택 거주자의 전반적인 관리의식 및 관리상태 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리의식 및 관리상태 만족에 변수들이 미치는 영향력을 측정하기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과 <표5-2>, <표 5-3>과 같다. 배우자 직업(전문직을 기준으로), 주부의 직업(전업주부를 기준으로), 공급방식(공공을 기준으로), 관리방식(위탁관리를 기준으로), 공동주택 소유형태(전세를 기준으로)는 가변수(dummy variable)로 전환하였다.

3) 거주현황 변수에 따른 관리상태에 대한 만족 <표4-3>에 의하면 공동주택 규모에 따른 전반적인 관리상태에 대한 만족은 $p < .001$ 수준에서, 유지·생활 관리만족 역시 $p < .001$ 수준에서 유의한 차이를 보여, 공동주택 규모가 클수록 전반적인 관리상태에 대해 만족하는 것으로 나타났다. 이것은 이미 기술한 바와 같이 관리비를 많이 내는 집단이 관리상태에 만족하는 결과와 관련이 있기 때문이라 생각된다.

공동주택 소유형태 및 거주기간, 거주예정기간에 따른 전반적인 관리상태에 대한 만족과 그 하위영역인 운영·유지·생활 관리만족은 유의한 차이를 보이지 않았다.

<표4-3> 거주현황 변수에 따른 관리상태 만족

변수	구분 (빈도)	관리상태 만족		운영 관리만족		유지 관리만족		생활 관리만족	
		평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN	평균	DUNCAN
공동주택 규모 (평형)	20평형대 (120)	59.57	A	16.25		32.33	A	10.98	A
	30평형대 (179)	62.45	B	16.56		34.23	B	11.65	B
	40평형대 (37)	68.11	C	17.62		37.73	C	12.76	C
	F 값	8.85****		2.05		6.97****		4.23****	
소유형태 a	자가 (254)	62.17		16.56		34.08		11.52	
	전세 (82)	61.66		16.59		33.49		11.59	
	T 값	.36		-.05		.66		-.20	
거주기간	2년이하 (69)	61.01		16.61		33.03		11.38	
	5년이하 (101)	62.96		17.05		34.18		11.73	
	10년이하 (125)	62.27		16.38		34.43		11.46	
	10년이상 (41)	60.80		15.90		33.37		11.54	
	F 값	.60		1.19		.71		.32	
거주예정기간	2년이하 (106)	61.86		16.77		33.44		11.64	
	5년이하 (115)	61.30		16.35		33.48		11.48	
	10년이하 (50)	63.25		17.00		34.83		11.42	
	10년이상 (65)	63.35		16.51		33.25		11.60	
	F 값	.66		.49		1.35		.13	

1) 공동주택 거주자의 관리의식에 영향을 미치는 변수

전반적인 관리의식은 관리방식 중 자치관리 ($p < .05$)가, 공동주택 소유형태중 전세가 ($p < .1$) 영향을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 자치관리 ($\beta = -.120$), 주택소유형태 ($\beta = .100$) 순으로 나타났으며, 종속변수를 설명하는 독립변수들의 설명력은 7.5%였다. 즉, 관리가 위탁관리일수록, 공동주택 소유형태가 자가일수록 전반적인 관리의식은 높게 나타났다.

한편 운영 관리의식은 관리방식 중 자치관리 ($p < .1$)만 유의한 영향을 미치는 변수로 나타났으며, 운영 관리의식에 영향을 미치는 변수의 설명력은 5.2%였다. 영향력의 크기는 ($\beta = -.097$)이다. 즉 위탁관리일수록 운영관리은 높아진다.

유지 관리의식에 유의한 영향을 미치는 변수는 하나도 없었다.

생활 관리의식은 연령 ($p < .1$), 자치관리 ($p < .05$), 공동주택 소유형태중 자가 ($p < .05$)가 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 자치

**** $p < .001$
a)는 T-검정한 것임.

<표5-1> 모델에 사용된 변수들의 상관관계표

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
연령	1.00																						
학력	-.20****	1.00																					
월평균 소득	-.14****	.34***	1.00																				
자영업	-.05	-.22****	-.11	1.00																			
사무직	-.06	-.15****	-.22****	-.26****	1.00																		
관리직	.05	.15****	.16****	-.47****	-.41****	1.00																	
전업주부	-.08	.04	.13***	.20****	-.05	-.14****	1.00																
생활권 관리비	.07	.22****	.31****	-.15****	-.10	.02	-.04	1.00															
민간	-.00	.17****	.13	-.05	-.05	.05	-.08	.50****	1.00														
지치	-.02	.08	.03	-.05	-.04	-.04	-.00	-.08	-.01	1.00													
주택 규모	.23****	.21****	.26****	-.15	-.14****	.04	-.11	.69****	.31****	-.07	1.00												
주택 소유형태	.08	.03	.11	-.05***	-.05	.05	-.03	.17****	.07	.01	.21****	1.00											
거주기간	.20****	.06	.03	.01	-.09	-.04	-.11	-.02	-.19****	.15**	.06	.39****	1.00										
거주예정기간	.01	-.07	.10	.01	.03	-.02	.03	.17****	.12	-.09	.19****	.26****	.15**	1.00									
관리의식	-.10	.13***	.14***	.04	-.12	.01	.06	.10	.00	-.11	.06	.09	.01	-.08	1.00								
운영 관리의식	-.08	.10	.09	.06	-.08	-.03	.04	.07	.04	-.09	-.00	.00	-.07	-.14**	.82****	1.00							
유지 관리의식	-.09	.14****	.15****	.03	-.14****	.03	.02	.13****	-.00	-.07	.12	.09	.02	-.06	.82****	.55****	1.00						
생활 관리의식	-.08	.10	.11	.01	-.09	.03	.08	.07	-.04	-.10	.06	.15****	.08	.01	.83****	.43****	.63****	1.00					
관리상태 만족	.04	-.05	.04	.03	-.06	-.03	.12	.11	.04	.03	.20****	.02	-.07	.04	.02	.05	-.03	-.00	1.00				
운영 관리만족	-.02	-.04	.07	.03	-.07	-.02	.15****	.02	.02	.03	.11	-.00	-.07	-.03	.07	.12	.01	.03	.77****	1.00			
유지 관리만족	.07	-.05	.01	.01	-.01	-.03	.10	.12	.04	.02	.20****	.04	.03	.08	-.05	-.02	-.07	-.05	.92****	.52****	1.00		
생활 관리만족	-.01	-.02	.02	.07	-.13	.00	.06	.13****	.06	.02	.15****	-.01	.01	-.01	.10	.12	.04	.08	.75****	.54****	.55****	1.00	

p<.01 **** p<.05

관리($\beta = -2.097$), 공동주택 소유형태중 자가($\beta = .126$), 연령($\beta = -.102$)순으로 나타났으며, 생활 관리의식에 영향을 미치는 변수의 설명력은 7.5%였다. 즉 공동주택 소유형태 중 자가, 연령이 적을수록, 위탁관리일수록 생활 관리의식은 높을 수 있다.<표 5-2 참조>

2) 공동주택 거주자의 관리상태 만족에 영향을 미치는 변수

전반적인 관리상태 만족은 학력($p < .05$), 취업주부($p < .01$), 공동주택 규모($p < .001$)가 영향을 미치는 변수로 나타났으며, 관리상태 만족에 영향을 미치는 변수의 설명력은 8%였다.

영향력의 크기는 학력($\beta = -1.23$), 공동주택 규모($\beta = .324$), 취업주부($\beta = .159$)순으로 나타났다. 즉 공동주택 규모가 작을수록, 전업주부일수록, 학력이 높을수록 전반적인 관리상태에 불만족하므로 관리주체는 특히 규모가 작은 아파트 관리에 대해 소홀하지 않도록 적극적이고 체계적인 관리업무를 수행하여야 한다.

운영 관리상태 만족은 학력($p < .05$), 취업주부($p < .01$), 월평균 관리비($p < .05$), 공동주택규모($p < .01$)가 영향을 미치는 변수로 나타났으며, 운영 관리상태 만족에 영향을 미치는 변수의 설명력은 7.7%였다.

영향력의 크기는 공동주택 규모($\beta = .297$), 월평

균 관리비($\beta = .199$), 취업주부($\beta = .162$), 학력($\beta = -.125$)순으로 나타났다. 즉 공동주택 규모가 작을수록, 월평균 관리비가 적을수록, 전업주부일수록, 학력이 높을수록 운영관리상태에 불만족한다는 것을 알 수 있다.

유지 관리상태 만족은 취업주부($p < .01$), 공동주택 규모($p < .001$)가 영향을 미치는 변수로 나타났으며, 유지 관리상태 만족에 영향을 미치는 변수의 설명력은 7.5%였다.

영향력의 크기는 공동주택 규모($\beta = .309$), 취업주부($\beta = .146$)순으로 나타났다. 즉 공동주택 규모가 작을수록, 전업주부일수록 유지 관리상태에 불만족한다는 것을 알 수 있다. 이는 전업주부가 취업주부보다 공동주택내에서 생활하는 시간이 많아 아파트 관리에 대한 관심과 요구가 더 많기 때문에 불만족하는 것으로 생각된다.<표 5-3 참조>

<표5-2> 공동주택 거주자의 관리의식에 영향률

독립변수	종속변수 관리의식			
	총속변수	관리의식	운영 관리의식	유지 관리의식
	b(β)	b(β)	b(β)	b(β)
연령	-.185(-.086)	-.033(-.032)	-.052(-.087)	-.099(-.102)
소득	.372(.085)	.183(.087)	.094(.077)	.096(.048)
자영업	.011(.081)	.003(.054)	.003(.095)	.003(.064)
사무직	.309(.013)	.374(.034)	.182(.028)	-.247(-.024)
관리직	-2.666(-.106)	-1.011(-.084)	-.765(-.110)	-.890(-.078)
취업주부	-1.164(-.059)	-.648(-.068)	-.186(-.034)	-.331(-.037)
월평균 관리비	.703(.030)	-.082(.007)	.001(.000)	.784(.075)
주택규모	.199(.097)	.120(.122)	.032(.057)	.047(.050)
민간	-1.578(-.079)	-.188(-.020)	-.492(-.089)	-.898(-.099)
지치	-2.408(-.120)**	-.936(-.097)**	-.414(-.074)	-1.057(-2.097)**
공동주택 규모	-.057(-.049)	-.071(-.128)	.061(-.050)	-.001(-.003)
주택 소유형태	2.297(.101)**	.496(.046)	.495(.078)	1.306(.125)**
거주기간	-.003(-.016)	.007(-.021)	-.001(-.017)	.005(.050)
거주예정기간	-.008(-.035)	.007(-.064)	-.000(-.008)	-.000(-.004)
상수	1.871	1.251	1.859	1.865
R ²	.075	.052	.075	.075

* p<.1 ** p<.05

<표5-3> 공동주택 거주자의 관리상태 만족에 영향을 미치는 변수의 다중회귀분석

종속변수	관리만족	운영 관리만족	유지 관리만족	생활 관리만족
독립변수	b(β)	b(β)	b(β)	b(β)
연령	-.092(-.037)	-.063(-.079)	-.001(-.001)	-.028(-.049)
학력	-.618(-.123)**	-.202(-.125)**	-.323(-.102)	-.093(-.081)
소득	-.001(-.007)	.002(.043)	-.002(-.024)	-.000(-.028)
자영업	-.646(-.024)	-.632(-.074)	-.162(-.009)	.148(.025)
사무직	-1.503(-.052)	-.995(-.108)	.236(.013)	-.744(-.114)
관리직	-.534(-.024)	-.497(-.068)	.020(.001)	-.057(-.011)
취업주부	4.221(.159)***	1.384(.162)***	2.443(.146)***	.394(.065)
관리비	.224(.096)	.150(.199)**	.110(.074)	.036(.067)
인간	-.046(-.002)	.092(.012)	-.119(-.008)	-.021(-.004)
차지	1.168(.051)	.326(.044)	.639(.044)	.200(.038)
공동주택 규모	.433(.324)****	.128(.297)***	.261(.309)****	.044(.147)
아파트 소유형태	-.556(-.021)	.048(.005)	-.305(-.019)	-.303(-.051)
거주기간	.001(.006)	-.004(-.055)	.004(.027)	.001(.030)
거주예정기간	-.003(-.013)	-.005(-.058)	.003(.018)	-.001(-.027)
상수	2.007	1.910	1.871	1.271
R ²	.080	.077	.075	.053

* p<.1 ** p<.05 *** p<.01 **** p<.001

IV. 결론 및 제언

본 연구는 공동주택 거주자의 관리의식과 관리상태에 대한 만족정도를 파악하고 이들에 영향을 미치는 변수들은 어떤 것이 있으며, 그 변수들의 영향력을 알아보고자 하였다. 공동주택 거주자의 관리의식과 만족은 운영·유지·생활 관리로 구분하여 파악하였다. 이러한 연구를 통하여 공동주택 거주자의 관리의식을 향상시킬 수 있는 자료 제공은 물론 현 공동주택 관리상태에 대한 만족을 증대시킬 수 있는 기초자료를 제시하는데 그 목적이 있다.

설문지는 선행연구를 참고로 하여 연구자가 직접 작성하였다.

조사기간은 1993년 9월 13일부터 9월 20일까지이며, 서울시 공동주택에 거주하고 있는 주부를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

분석방법은 빈도, 백분율, t-test, 일원분산분석, DMR검증, 다중회귀분석을 이용하였다.

본 연구에 나타난 중요한 결과는 다음과 같다.

첫째, 공동주택 거주자의 전반적인 관리의식은

높은 수준이며, 특히 하위영역인 유지 관리의식 수준이 가장 높았으나 유지관리를 위해 필요한 관리비 인상에 대해서는 거의 호응도가 낮은 반응을 보였다.

둘째, 공동주택 관리상태에 대한 전반적인 만족과 하위영역인 운영·유지·생활 관리상태에 대한 만족 역시 낮게 나타나, 현 공동주택의 관리방식에 문제가 있음을 나타냈다.

세째, 전반적인 공동주택 거주자의 관리의식과 생활 관리의식은 학력이 높을수록, 월평균 총소득이 많을수록, 월평균 관리비가 많을수록, 위탁관리일때, 주택 소유형태가 자가인 경우 전반적인 관리의식이 높게 나타났다.

운영 관리의식은 학력이 높을수록, 월평균 총소득이 많을수록, 위탁관리일때, 거주예정기간이 짧을수록 운영 관리의식이 높게 나타났다.

유지 관리의식은 학력이 높을수록, 월평균 총소득이 많을수록, 배우자 직업이 전문직일수록, 월평균 관리비가 많을수록, 공동주택 규모가 클수록, 주택 소유형태가 자가일수록, 거주기간이 길수록 유지 관리의식이 높게 나타났다.

네째, 전반적인 공동주택 관리상태에 대한 만족과 유지관리상태에 대한 만족은 전업주부일수록, 월평균 관리비가 적을수록, 공동주택 규모가 작을수록 전반적인 관리상태에 대해 불만족하였다.

운영 관리상태에 대한 만족은 전업주부일수록, 월평균 관리비가 적을수록 운영 관리상태에 대해 불만족하였다.

다섯째, 전반적인 공동주택 거주자의 관리의식에 영향을 미치는 변수는 자치관리와 공동주택 소유형태인 자가로 나타났다.

운영 관리의식에 영향을 미치는 변수는 자치관리이며, 생활 관리의식은 연령, 자치관리, 공동주택 소유형태 중 자가로 나타났다.

여섯째, 전반적인 공동주택 관리상태에 대한 만족에 영향을 미치는 변수는 학력, 취업주부, 공동주택 규모로 나타났다.

하위영역별로 살펴보면, 운영 관리상태에 대한

만족에 영향을 미치는 변수는 학력, 취업주부, 관리비, 공동주택 규모이며, 유지 관리상태에 만족은 취업주부, 공동주택 규모로 나타났다.

이상의 연구결과를 바탕으로 다음과 같은 제언을 하고자 한다.

첫째, 공동주택 거주자의 관리의식은 높은 반면 현 관리상태에 대해 만족하지 않으므로 공동주택 관리령에 의해 관리주체는 관리업무를 철저히 수행하여야 할 것이다.

둘째, 공동주택 주요시설물의 계획적인 유지관리를 위해 적립하고 있는 특별수선충당금 적립에 대한 거주자의 인식이 매우 낮으므로, 이에 대한 홍보 및 소비자 교육이 필요하다.

셋째, 공동주택 거주자가 일반관리비가 가장 비싸다고 인지하고 있으므로, 관리비 내역을 보다 상세하게 공개하여 납득할 수 있도록 하며 나아가서는 일반관리비를 절감할 수 있는 방안도 모색하여야 할 것이다.

네째, 관리수준향상을 위하여 거주자가 납득할 만한 관리에 대한 장기계획의 수립 및 그에 따른 적정관리비에 대한 연구 및 거주자 홍보가 필요하다.

다섯째, 앞으로의 공동주택의 바람직한 관리방식은 공동주택 거주자의 감독권을 강화하면서 거주자 주체의 전문적인 위탁 관리방식을 제언한다. 즉 입주자대표회의 등의 조직을 통하여 일정한 규칙을 갖고 운영하되 구체적인 관리 작업은 전문가에게 맡기는 거주자 주도형의 위탁관리방식이 바람직 할 것이다.

- 3) 김선중, "공동주택의 관리업무에 관한 거주자의식", 한국주거학회지, 제 3 권 제 2호, 1992.
- 4) 김종구, "공동주택관리제도에 관한 연구", 한국소비자보호원, 연구보고서 90-06, 1990.
- 5) 박현옥, "공동주택 관리업무에 대한 기초적 연구", 연세대학교 대학원, 석사학위 논문, 1987.
- 6) 안영애, "아파트관리에 대한 주부의 의식조사 연구", 한양대학교 대학원, 석사학위논문, 1983.
- 7) 이경희·윤정숙·홍형옥, 주거학개론, 서울 : 문운당, 1993.
- 8) 이창석, 부동산관리론, 서울 : 기공사, 1993.
- 9) 한국건설기술연구원, "기존건축물의 유지관리 지침개발(1993-1995년)", 건축연구실, 1차년도 중간보고서, 1993.
- 10) 한국주택은행, 주택경제통계편람, 1992.
- 11) 小林清周, ヒルの管理, 東京 : 森北出版株式会社, 1975.
- 12) 飯塚裕, 建物の維持管理, 鹿島出版會, 1979.
- 13) 梶浦恒男의 2인, "中高層共同住宅の計劃修繕に關する 研究", 大阪市立大 學生活 科學部 紀要, 제 29 권, 1981.
- 14) 平田陽子, "分讓共同住宅の 管理! システムに關する 研究", 大阪市立大學 博士學位論文, 1991.

참 고 문 헌

- 1) 강동기·김우식, 공동주택관리론, 서울 : 세진사, 1989.
- 2) 공형옥, "공동주택의 효율적인 관리방안에 관한 연구", 단국대학교 경영대학원, 석사학위 논문, 1992.

