

공동주택 생활관리인지 척도 개발을 위한 기초 연구

A Basic Study for the Cognitive Measurement Scale of Residential Life Management among the Apartment Residents.

은 난 순 *

Eun, Nan Soon

홍 형 옥 **

Hong, Hyung Ock

ABSTRACT

The purpose of this study is to identify the cognitive measurement scale of residential life management of apartment residents. The questionnaires were distributed to 550 housewives and 392 questionnaires were analyzed in this study. For the construct validity of this residential life management, the methods of factor analysis was used.

As the results, 5 factors of residential life management of apartment residents were extracted. They are 1) Residential life convenience service, 2) Residential life support service, 3) Resident's activity support and announcement of managerial works. 4) Safety and order sustaining, 5) Precaution to accident.

I. 연구의 필요성 및 목적

공동주택은 1960년대 초 32.8%나 되는 도시 주택부족을 해결하기 위한 주택정책의 일환으로 건설이 시작되어 4차 경제개발 5개년 계획기간인 1977년 이후에 본격화 되었다고 볼 수 있다.

1990년에는 총주택수 737만호 중 아파트 167만호(23%)로 급증하여 서울의 경우 총주택수 146만호 중 51만호(35%)에 달하게 되어(경제기

획원 조사통계국,1992) 주택유형으로서의 자리를 확고히 하였다. 그 후에도 공동주택의 수요와 공급이 계속 증가한 것은 주택수의 부족과 토지이용의 극대화, 주택 서비스시설의 향상이라는 점에서 소비자가 가장 선호하는 주거 유형 중의 하나라는 것을 의미한다.

그러나 거주자의 주거안정과 만족을 위해서는 주택의 양적인 공급도 중요하지만 기존의 주택을 효율적으로 관리하는 것 또한 중요하다. 우리나라의 경우 공동주택의 관리에 1970년 이후부터 시작되었으나 관리업무의 내용이나 수행 정도 측면에서 볼 때 아직도 미비한 점이 많다.

* 경희대학교 아동·주거학과 석사

** 경희대학교 아동·주거학과 교수

그동안 노출된 관리상의 문제점과 건물의 물적인 노후화로 인해 거주자의 불만족이 증가하고 있으며 이에 대한 개선을 요구하는 목소리가 높아지고 있다. 관리영역 중 특히 생활관리는 거주자, 주생활, 사회적 요구의 변화에 따라 좀더 충족되기를 요구하는 관리측면으로서 생활관리와 주거문화를 향상시키기 위한 모든 활동이나 행위를 말하는데, 주생활 만족도를 높이는 데 있어서 유지관리나 그밖의 관리행동 못지않게 중요하게 고려되어야 할 부분이다. 그러나 아직까지 생활관리에 대한 인지가 낮은 상태일 뿐 아니라 이에 대한 연구가 매우 부족한 실정이다. 효율적인 주거관리가 되기 위해서는, 무엇보다도 그 주거공간에 거주하는 거주자의 특성을 고려하여야 하며 그들이 요구하는 바가 무엇인지 파악하여 반영하는 것이 주거생활의 질을 높이는 데 중요할 것이다.

지금까지의 실태조사연구에 의하면 공동주택 관리의 수행정도에 있어서 유지관리, 운영관리, 생활관리의 순으로 나타났다(박현옥, 1987). 특히 거주자들의 생활과 밀접한 생활관리의 내용이 부실하고 수행정도가 매우 낮아 거주자들의 불만을 가중시키고 있었다. 거주자의 주거의식이 높아지면서 주택은 거주하기 위한 공간의 의미 이상의 것이 요구되며, 특히 현대생활에 필요한 다양한 서비스와 관리체제가 요구되고 있다. 이러한 요구가 충족되기 위해서는 주택관리 중 특히 거주자의 생활과 관계되는 관리영역에 대한 연구가 필요하다. 그러나 아직까지 생활관리의 개념과 내용이 명확히 정의되어 있지 않으며 생활관리 내용의 분류 또한 학자간의 다른 의견을 보이고 있다.

따라서 본 연구의 목적은 지금까지 각 연구에서 사용되었던 생활관리 구성내용들과 현재 공동주택관리에서 적용되고 있는 생활관리 내용들을 종합하고 미래지향적으로 생활관리에 포함되어야 한다고 생각되는 내용을 주거관련 전공자에게 내용분석을 의뢰하여 공동주택에 관한 생활관리인지 척도를 만드는 데 있으며, 이러한

연구는 주거생활의 전체적인 복지감 향상에 기여하기 위한 생활관리 방향 설정에 기초자료를 제시하는 의의가 있다.

본 연구의 연구문제를 구체적으로 제시하면 다음과 같다.

첫째, 생활관리인지 척도의 구성타당도는 어떠한가?

둘째, 생활관리인지 척도를 구성하는 문항의 양호도는 어떠한가?

셋째, 생활관리인지 척도의 각 요인의 신뢰도 수준은 어떠한가?

II. 이론적 배경

공동주택 관리업무의 범위와 내용에 대한 규정은 학자간의 여러 견해를 보이고 있으며, 생활관리업무에 대한 정의와 분류 또한 그러하다.

생활관리란 거주자 층의 생활규범으로서 문제가 되는 것을 관리하고 거주자, 주생활, 사회적 요구의 변화에 따라 요구되는 관리사항으로서 거주자들 간의 원활한 공동생활을 위한 세칙 작성, 복지도모, 공동생활 방법 등의 지도와 공동생활에서 발생할 수 있는 갈등문제 해소, 생활서비스의 지원 같은 주거문화의 가치를 향상시키기 위한 모든 활동이나 행위를 말한다.

藤田信(1979)는 생활관리를 거주자들 간의 생활규제로서 문제되는 일로 생활에 있음직한 타율적이거나 자율적인 행위라 하였다. 山崎古都子(1986)는 공동주택관리에 있어서 환경조건의 실현과 지역사회라는 거주환경조건이 모순없이 실현되는 것을 가장 중요한 것으로서 보았다. 생활관리업무 내용을 개인생활수준, 준개인 생활수준, 공동생활수준, 공공·거주환경 정책수준의 4단계로 구분하여 보고 있었다. 개인생활수준은 관리의 목적이나 대상 그리고 영향권이 각 가정생활에 해당되는 내용이다. 준개인생활수준은 관리의 대상과 비용부담이 개인생활수준이고 목적이나 영향권은 지역생활에까지 미치는

내용으로 정의하며, 공동생활수준은 지역사회가 대상으로 수단과 비용부담도 지역사회에서 수행하는 경우를 의미한다. 공공·거주환경정책수준은 거주환경에 대한 정책마련 단계로 정의된다. 또한 박현옥(1987)은 생활관리업무를 거주환경정책, 공공생활, 공동생활, 준개인생활, 개인생활의 5단계로 분류하였다.

생활관리내용에 있어서 공동주택에서의 생활예법의 교육은 중요하며, 그 보다 더 중요한 것은 입주민들의 불만 호소의 처리이다. 생활관리에 관련된 입주민들의 불만에는 단순한 불만도 있지만 전반적으로 잘 검토하여 조직적으로 실행해야 할 필요가 있는 것이 많고, 이러한 것을 잘 해결하는 것이 생활관리 복지감의 향상에 크게 기여할 것이라는 것은 쉽게 예측할 수 있는 일이다.

그동안 지적된 생활관리의 내용과 방향을 보면, 입주자들의 안전을 도모하고 단지 질서를 유지하여 쾌적한 주거환경을 조성함은 물론 관리자와 입주자 사이, 입주자 상호간, 입주자와 단지 인근 사회와의 사이에서 얽히는 복잡한 사회관계 해결을 유도하는 것을 포함하고 있다(신경주, 안옥희, 1995). 관리자측은 개개 입주자와의 대화는 물론 각 동대표나 입주자 기구 등과의 대화통로를 모색하여 입주자들의 불만이나 바람직한 의견을 집약한 후 관리에 반영하여 불만을 해소하고자 한다. 그와 동시에 자생단체인 부녀회, 노인회 등 기타의 입주자 모임을 지원 및 육성하고, 반상회등을 통하여 관리업무에 대한 입주자들의 이해를 증진시킴으로써 주택관리에 대한 입주자들의 자발성을 제고할 것 등이 지적되고 있다. 과거의 주택관리업무는 운영관리와 단순한 시설물의 유지관리에 그쳤으나 단지의 규모가 대형화되고, 공동주택의 주거형태가 일반화됨에 따라 이런 생활관리업무의 비중이 점차 높아질 것임을 예측하고 있다.

한편 세부적인 사항으로 공동주택단지는 면적도 넓고 다수의 거주자가 생활하고 있기 때문

에 여러 종류의 연락, 통지, 전달 등이 도달되지 않는 경우, 이로 인하여 입주자가 불이익을 당하거나 문제가 생기기도 하기 때문에 관리주체는 필요한 사항이 신속·정확하게 전달되도록 유의해야 하며, 문서양식이나 게시판등의 준비도 생활관리에 관한 문헌, 연구결과, 전공자의 내용분석에서 지적되고 있다. 이처럼 공동주택 생활관리의 중요성은 지적되고 있으나 아직 표준화를 위한 척도 개발이 되지 않은 상태임을 알 수 있으며, 주거 복지감과 직결되는 생활관리인지 척도를 만들어 거주자의 생활관리 의식개발과 생활관리 실태조사 및 표준화에도 기여할 수 있으리라 생각된다.

Rowland, Dodder & Nickols(1985)에 의하면 인지란 “객관적 실재”로 존재하는 것이라고 하기도 하였다. 또한 인지는 “과거 및 현재의 외부적 환경과 현재 및 미래의 인간행태를 연결지어 주는 앎(awareness) 혹은 지식(knowing)을 얻는 다양한 수단”(Moore and Golledge, 1976)을 통해서 측정될 수 있다. 일반적으로 인지는 지각과 연속된 하나의 과정으로 이해되어지며, 지각은 넓은 의미에서 인지의 한 부분적 과정이라고 볼 수도 있다. 지각은 ‘환경적 사물을 받아들이는(receive) 과정’을 강조하고 인지는 ‘아는(know) 과정’을 강조하고 있으므로, 현재 공동주택 생활관리로서 실시되고 있지 않다고 하더라도 그러한 생활관리 내용이 잘되고 있는지 안되고 있는지를 알아봄으로써 생활관리에 대한 인지도를 측정할 수 있으며 이는 곧 미래 지향적인 생활관리 향상에도 기여할 수 있으리라 생각된다.

Ⅲ. 연구방법

1. 척도의 작성과정

구체적인 설문 내용은 선행연구와 관련문헌

을 기초로 하고, 관리자와 거주자와의 면담, 관련분야 연구자들의 내용분석을 통해 생활관리척도 문항으로 구성되어 있다. 설문지는 현 생활관리사항에 관한 50문항과 가족의 일반적 사항과 주거상태를 묻는 11문항으로 구성하였다.

생활관리인지를 측정하기 위해서는 객관적으로 실재하지 않더라도, 생활관리 인지 계발을 함축하는 '매우 잘됨'에서 '매우 안됨'의 5점 Likert척도로 질문하였으며, 점수가 높을수록 생활관리에 대해 인지도가 높은 것으로 해석하였다.

척도의 구성을 위해 1994년 6월 9일부터 15일까지 예비조사로 설문지 30부를 배부하여 그 내용을 분석하였고, 전공분야 교수에게 설문지의 내용과 구성을 검토받아 수정보완한 후 본조사 설문지를 완성하였다.

2. 조사대상 및 자료수집

조사대상은 연구목적에 따라, 서울시 아파트에 거주하는 주부를 대상으로 유의표집(purposive sampling) 하였다.

본 조사는 1994년 8월부터 9월까지 설문지 550부를 배부하여 440부(80%)를 회수하였으며, 이중 자료처리에 부적당한 것을 제외한 392부(회수의 89%)를 최종분석에 사용하였다.

IV. 결과해석 및 논의

1. 조사대상의 일반적 특성

조사대상의 일반적 특성은 다음과 같다.

월평균소득은 232만원으로 도시가계근로자 가구의 월평균 소득인 147만원(통계청, 1994)보다 훨씬 많았다. 이는 아파트가 중산층을 대표하는 주거형태라는 점에서, 도시가계근로자의 월평균 소득보다 높게 나왔다고 볼 수 있다.

부인의 교육수준은 대학교 이상 졸업이 51.8%로 가장 많았고 고등학교 졸업도 42.1%로 많아, 응답자 대부분이 비교적 높은 학력을 가지고 있었다.

부인의 취업유무에서는 전업주부가 82.1%로 많은 비율을 차지하고 있었다.

가족생활주기는 자녀교육기가 36.5%로 가장 많았고 자녀성년기가 32.9%, 자녀출산 및 양육기가 13.5%, 자녀결혼기가 10.5%, 가정형성기 3.8% 순이었다.

주거소유형태는 자가 78.3%로 가장 많았고, 전세 및 기타가 21.4%로 나타났다. 자가인 경우가 우세하게 많이 표집되었는데, 이는 아파트라는 주거형태에 전세나 기타보다는 경제적으로 자가 소유가 가능한 가족생활주기 중 확대기 가족이 많은 것과도 관계가 있음을 알 수 있다.

조사대상자의 거주기간은 3년미만이 35.7%로 가장 많았고, 3년이상 6년미만이 22.4%, 6년이상 9년미만이 21.7%, 9년이상 20.2%로 비슷한 분포를 보이고 있다.

주택의 규모는 전용면적을 기준으로 했을 때 26평 이상이 45.9%로 가장 많았고 다음으로 18평 이상 26평미만이 38.5%이고, 18평미만은 15.6%로 나타났는데, 소규모 아파트보다는 중상층이 많이 거주하는 국민주택규모이상의 아파트가 많이 표집되었다. 관리방식은 자치관리가 66.3%로 가장 많았고, 위탁관리는 32.9%였다. 관리비는 월평균 12만 8천원이었는데, 10만원이상 15만원미만이 25.8%로 가장 많았으며 다음으로 20만원이상과 5만원이상 10만원미만이 각각 21.4%, 21.2%로 나타났다.

2. 생활관리인지 척도의 구성

현재 조사대상자가 거주하는 공동주택 생활관리업무가 어떤 내용으로 구성되는지 알아보기 위해 인지 정도를 묻는 50개문항에 대해 5점 Likert척도로 질문을 하였다. 그 결과를 가지고

SAS 통계 프로그램을 이용하여 요인분석을 실시하였다.

1) 구성타당도

가) 요인수 결정

본 연구의 자료를 요인분석 중 주성분분석(principal component analysis)방법으로 실시하였는데 아이겐값(eigenvalue)이 1.00이상인 요인이 <표 1>와 같이 13개 추출되었다. 추출된 13개 요인은 주거생활관리의 질을 총 63% 설명하고 있으나, 이 요인을 변수로 다 사용하기에는 요인의 수가 너무 많아 모델 설정에 있어서의 간결성 원리에 어긋난다. 따라서 적절한 요인의 갯수를 구하고자 scree test를 한 결과 5개요인으로 구성하는 것이 타당하다고 사료되었다.

<표 1>요인분석 결과 추출된 고유치 1이상인 요인

	요인1	요인2	요인3	요인4	요인5
고유치	10.70	5.06	2.20	1.91	1.77
요인별설명력(%)	21.4	10.1	4.4	3.8	3.5
누적설명력(%)	21.4	31.5	35.9	39.7	43.2
	요인6	요인7	요인8	요인9	요인10
고유치	1.53	1.38	1.34	1.25	1.16
요인별설명력(%)	3.1	2.8	2.7	2.5	2.3
누적설명력(%)	46.3	49.1	51.8	54.3	56.6
	요인11	요인12	요인13		
고유치	1.15	1.11	1.01		
요인별설명력(%)	2.3	2.2	2.0		
누적설명력(%)	58.9	61.1	63.1		

이 5개의 속성으로 베리맥스(varimax)직교회전방식을 통해 40문항¹⁾으로 형성된 5개의 속성으로 생활관리인지도 척도의 내용을 구성하였다.

나) 요인에 대한 명명

5개 속성의 각각을 문항의 성격에 따라 <표 2>에서와 같이 'I.생활편익서비스', 'II. 생활지

1) 제외된 10문항은 다음과 같다. 아파트 생활의식계몽, 생활용품 구입안내, 물건이나 열쇠보관, 시설설비이용에 관한 지도, 노인을 위한 강좌, 아동을 위한 프로그램, 어린이 분실 방송, 자전거 보관소, 지하철역과의 마을버스 연계, 아파트 상가와와의 분쟁해결이다.

원서비스', 'III.입주자활동지원과 관리업무홍보', 'IV.안전과 질서유지', 'V.사고예방'으로 명명하였는데 이는 전체 변량의 43.27%를 설명하고 있다. 'I.생활편익서비스'의 경우 문항 16개를 내용별로 2개의 하위속성으로 분류하여 'i.개인생활', 'ii.공동생활'로 명명하였다.

요인 I 은 '생활편익서비스'로 'i.개인생활'은 소일거리추천, 시장 및 서비스업에 대한 정보안내, 우편물 보관관리, 소독약과 소독비 안내, 상례용품대여, 단지내 청소년 독서실운영, 'ii.공동생활'은 고발센터운영, 아파트 자치신문발간(주민간 교류증진),알뜰게시판 설치(주민간 교류증진), 생활협동조합 운영·관리·지원, 주거생활상담, 공용부분에 개인화단금지, 소음방지에 관한 계몽, 입주자 권리·의무에 대한 해설서 배부, 단지내 교통관리, 승강기 이용안내로 구성된다.

요인 II는 '생활지원서비스'로 단지내 놀이방 지원·운영, 승용차 함께타기 운동전개·알선, 주민간 친목행사 마련·지원, 애완동물 사육금지에 관한 홍보, 임시탁아, 생활폐기물처리에 관한 홍보,동사무소 관련업무, 은행관련업무, 우체국관련업무로 구성되었다.

요인 III은 '입주자활동지원과 관리업무홍보'로 노인회·부녀회활동 지원, 휴게실이나 동대표 회의실 마련,바자회지원 및 주최, 자연재해발생시 대책마련, 관리비납부방법 안내, 관리비지출내역 공개 및 설명, 정전예고 및 원인방송, 불법광고문이나 스티커제거의 내용으로 구성되었다. 요인 IV는 '안전과 질서유지'로 주차지도 및 차량보호, 거주자간 분쟁시 중재, 범죄행위통제를 위한 업무, 거주자의견수렴의 내용으로 구성되었다. 요인 V는 '사고예방'으로 부재자택 순찰, 외부인 통제, 소독시 주의사항 공고의 내용으로 구성되었다.

< 표 2 > 요인수 5개인 경우 베리맥스 회전후의 요인행렬표

문항내용		요인1	요인2	요인3	요인4	요인5	h ²	
I. 생활편의서비스	i 개인생활	1.소일거리주선	0.7897	0.0334	-0.0782	-0.0806	-0.0178	.63
		2.시장및서비스에 대한 정보	0.7138	-0.2215	0.1940	-0.0878	0.0435	.61
		3.우편물 보관 관리	0.4786	-0.4743	0.1993	-0.0124	0.3142	.61
		4.소독약과 소독비 안내	0.4740	-0.2394	0.1787	-0.1295	0.4362	.54
		5.상례용품대여	0.4606	-0.3536	0.1491	-0.3059	0.0657	.47
		6.단지내 청소년독서실 운영	0.4171	-0.0794	0.0979	0.0785	0.1788	.25
	ii 공동생활	7.고발센터운영	0.7692	-0.1850	0.0700	-0.0679	-0.0126	.62
		8.아파트자치신문발간	0.7314	0.0612	0.0824	-0.0658	-0.0705	.56
		9.알뜰계시판 설치	0.7280	0.0457	0.0812	-0.0399	-0.0581	.55
		10.생활협동조합운영,지원	0.7002	-0.0651	0.2153	-0.0711	0.0272	.53
		11.주거생활상담	0.6128	-0.2324	0.2438	-0.2174	0.0909	.59
		12.공용부분에 개인화단금지	0.5203	-0.4734	0.1066	-0.0257	0.1952	.57
		13.소음방지에 관한 계몽	0.5190	-0.3480	0.1198	-0.1419	0.2593	.49
		14.입주자 권리,의무 해설서	0.4879	-0.3688	0.2308	-0.1686	0.2006	.55
		15.단지내 교통관리	0.4733	-0.0164	0.0410	-0.0493	0.2516	.26
		16.승강기이용 안내	0.4255	-0.2791	0.1942	-0.1419	0.3043	.43
II. 생활지원서비스	17.단지내 놀이방지원,운영	0.1099	0.7430	-0.0111	0.1315	0.1463	.62	
	18.승용차함께타기운동전개	-0.0985	0.6839	-0.1089	0.1811	0.1873	.59	
	19.주주간 친목행사마련,지원	0.1915	0.5797	0.0755	0.0380	0.3367	.48	
	20.애완동물사육금지 계몽	-0.1526	0.5761	0.0526	0.2369	0.3087	.50	
	21.임시탁아	0.0695	0.4843	0.2047	0.0782	0.0342	.31	
	22.생활폐기물처리 홍보	0.2048	-0.4271	0.0274	0.2581	-0.0945	.34	
	23.동사무소관련업무	-0.4231	0.4471	0.2351	0.1872	-0.0433	.42	
	24.은행관련업무	0.3805	-0.6192	-0.0391	0.0752	0.0382	.42	
	25.우체국관련업무	0.3586	-0.7504	0.0433	0.0379	0.0424	.54	
	III. 입주자활동지원과 관리업무홍보	26.노인회,부녀회활동 지원	0.1980	0.2508	0.6411	-0.0262	-0.0581	.34
27.휴게실,동대표회의실 마련		0.0935	0.3345	0.5866	-0.0693	-0.0122	.49	
28.바자회지원 및 주최		0.3829	0.2536	0.4010	0.1261	-0.2644	.44	
29.자연재해발생시 대책마련		0.2483	0.0494	0.4904	-0.0572	-0.0287	.36	
30.관리비납부방법 안내		0.1606	-0.3448	0.5688	0.0077	0.2515	.52	
31.관리비지출내역공개및설명		0.1638	-0.0901	0.5507	-0.1905	0.0309	.31	
32.정전예고 및 원인방송		0.0213	-0.0833	0.5175	0.0070	0.3043	.42	
33.불법공고문,스티커 제거		0.0867	-0.0672	0.5658	0.2134	0.0705	.41	
IV. 안전전과 질서유지	34.주차지도 및 차량보호	0.0560	-0.0800	0.0288	0.7874	-0.0563	.68	
	35.거주자간 분쟁시 중재	-0.3150	0.3063	0.0740	0.7050	0.0200	.67	
	36.범죄행위통제를 위한 업무	-0.2115	0.4119	-0.0204	0.5049	-0.0523	.51	
	37.거주자의견 수렴	-0.2852	0.4245	0.1377	0.4479	-0.0523	.50	
V. 사고예방	38.부재자택 순찰	0.3900	-0.0681	0.1492	0.0650	0.6067	.50	
	39.외부인 통제	-0.0568	0.3653	0.0977	0.2843	0.5069	.45	
	40.소독시 주의사항 공고	0.2882	0.0830	0.3748	-0.0454	0.4001	.41	
eigen 값		10.70	5.06	2.19	1.90	1.76		
설명변량 (%)		21.41	10.13	4.40	3.81	3.53		
누적변량 (%)		21.41	31.54	35.93	39.74	43.27		

□ 문항순서는 문항내용에 따라 재조정하였음

2) 문항 양호도

<표 3> 생활관리인지도 척도의 문항변별도

하위척도	문항	χ^2	Cramer's V
I 생활편의서비스	1	452.461***	.62
	2	522.793***	.58
	3	444.797***	.53
	4	261.827***	.41
	5	269.697***	.42
	6	269.318***	.41
	7	603.652***	.63
	6	716.048***	.68
	9	693.100***	.67
	10	418.481***	.52
	11	516.464***	.57
	12	373.523***	.49
	13	388.764***	.50
	14	348.573***	.47
	15	401.469***	.51
	16	224.688***	.45
II 생활지원서비스	17	496.415***	.56
	18	668.705***	.65
	19	344.651***	.47
	20	265.357***	.41
	21	407.581***	.51
	22	258.684***	.41
	23	226.146***	.38
	24	204.765***	.36
	25	289.043***	.43
	III 입주관리	26	490.679***
27		446.057***	.53
28		357.847***	.48
29		317.385***	.45
30		296.628***	.44
31		313.530***	.45
32		328.561***	.46
33		295.265***	.43
IV 질관리	34	432.762***	.53
	35	417.288***	.52
	36	407.703***	.51
	37	440.043***	.53
V 사례관리	38	757.445***	.70
	39	576.069***	.61
	40	495.103***	.56

*** p<.001

생활관리인지도의 하위척도를 구성하는 문항들이 변별도면에서 양호한 특성을 가지고 있는가를 분석하기 위해 하위척도와 문항간의 χ^2 값과 Cramer의 V계수를 산출하였다<표 3>. 그

결과 χ^2 값이 모두 통계적으로 유의한 것으로 나타났으며(p<.001), Cramer의 V계수가 .36-.70의 범위로 만족스러운 변별도(Ahmann & Glock,1967)를 보이고 있다.

3) 신뢰도

척도의 신뢰도 검증을 위해 내적합치도를 구체적으로 반영해 주는 Cronbach α 계수를 산출하였다. 그 결과 <표 4>에서와 같이 전체적으로 0.92의 높은 수준을 보였으며, 하위요인별로는 사회과학에서 수용되는 수준인 .60(채서일,1990)을 고려하면 만족할 만한 수준이다.

< 표 4 > 하위요인별 신뢰도 계수

하위요인	Cronbach α
요인 I	0.85
요인 II	0.70
요인 III	0.76
요인 IV	0.66
요인 V	0.68
전 체	0.92

V. 결 론

본 연구는 서울시내 아파트에 거주하는 거주자의 아파트 생활관리인지를 측정할 수 있는 도구를 개발하는 데 그 목적을 두었으며, 이러한 연구를 토대로 보다 나은 공동주택 생활관리 풍토조성을 유도하고자 하는 데 의의가 있다. 이를 위해 국내외 선행연구와 자료를 토대로 이론적 근거를 마련하고 거주자와 관리소장등과의 실제 면접과 주거관련 전공자의 내용분석 의뢰를 통해 생활관리에 관련된 보다 구체적인 문항을 선정하여 척도의 기본 문항을 만들었다. 이 척도의 구성타당도를 위해 요인분석을 실시한 결과 50문항 중에 40문항으로 이루어진 5개 하위요인이 구성되었다. 선정된 문항들의 양호도를 알아보기 위해 χ^2 값과 Cramer의 V계수를 산출하였으며 그 결과 χ^2 값은 모두 유의

($p < .001$)하게 나타났으며, Cramer의 V계수도 .36-.70으로 만족스러운 변별도를 보였다. 이렇게 구성된 공동주택 생활관리업무의 내용을 'I. 생활편익서비스', 'II. 생활지원서비스', 'III. 입주자활동지원과 관리업무홍보', 'IV. 안전과 질서유지', 'V. 사고예방'의 5가지 속성으로 구성하였으며 'I. 생활편익서비스'의 경우 'i. 개인생활', 'ii. 공동생활'로 명명하였다.

본 연구 결과로 얻어진 척도를 사용하여 거주자들이 공동주택내 생활관리를 어느 정도 인지하고 있는지, 어느 부분에 대해 만족, 불만족하고 있는지 그 실태를 파악할 수 있을 것이며, 공동주택 생활관리의 표준화에도 기여할 수 있다고 생각된다. 이를 바탕으로 미래지향적 측면에서 생활관리가 적극적으로 이루어지기 위한 단지환경과 서비스 시스템이 제안되기를 기대한다.

참고 문헌

- 1) 강순주, 김진영. "공동주택의 관리실태와 거주자의 관리의식 및 만족도". 한국주거학회지, 제4권 제2호. 1993.12.
- 2) 김기영, 전명식. "SAS 인자분석. 고려대학교 통계연구소 통계분석강의 총서10". 1990.
- 3) 김선중. "공동주택 유지관리 체계화를 위한 결함의 현황과 수선시기에 관한 연구". 연세대학교 대학원 박사학위논문. 1988.
- 4) 김 한. "주택관리실무". 명성출판사. 1989.
- 5) 김해동. "집단주택관리. 80년대의 토지 및 주택정책방향에 관한 심포지움". 1987.
- 6) 박현옥. "공동주택 관리업무에 대한 기초적 연구". 연세대학교 대학원 석사학위논문. 1987.
- 7) 신경주, 안옥희. "주거관리학". 학지사. 1995.
- 8) 안영애. "아파트관리에 대한 주부의 의식 조사 연구". 한양대학교 대학원 석사학위논문. 1983.
- 9) 여철원. "일반공동주택관리". 학문당. 1983.
- 10) 이영준. "다변량 분석". 석정사. 1991.
- 11) 이재양. "공동주택의 효율적 관리와 개선방안에 관한 연구". 중앙대학교 대학원 석사학위 논문. 1992.
- 12) 조복희. "가정학연구 방법론". 교문사. 1992.
- 13) 주택. "집합주택관리의 문제점과 그 대책". 대한주택공사. 1981.
- 14) 주택문화사. "한국주택총감". 1993.
- 15) 채서일. "사회과학조사방법론". 1990.8.
- 16) 채재만. "공동주택단지의 효율적인 관리운영방안에 관한 실증적 연구". 한양대학교 대학원 석사학위논문. 1987.
- 17) 한국소비자보호원. "공동주택관리제도에 관한 연구". 1990.
- 18) 홍두승, 이동원. "집합주거와 사회환경". 서울대학교 출판부. 1993.
- 19) 梶浦恒男. "マンション 管理を 問う". 都市文化社. 昭和58年.
- 20) 小澤紀美子 외 3인 編. "住居學". 彰國社. 昭和 62년 8월.
- 21) 山本育三. "分讓マンションの 管理形態とは, 分讓マンションの 管理の現状 と 將來, シホ ° シウム 資料". 日本建築學會 建築經濟委員會. 1983.
- 22) Anne Power with PEP Associates. "Housing Management". London: Longman. 1991.
- 23) Group. Basile, F. and Caruso, G. C.. "Multihousing Management 1". U.S. : National Association of Home Builders, Home Builder Press. 1989.
- 24) Edward N. Kelley. "Practical Apartment Management". Chicago, Illinois. 1978.