

공동주택의 생활관리 프로그램 개발

-미국 블랙스버그시의 공동주택 생활관리 실태와 평가를 중심으로-

The Development of Community Programs in Multihousing

- The Evaluation and the Actual Conditions of Community in Multihousing in the City of Blacksburg, Virginia, U.S.A -

강 순 주*
Kang, Soon-Joo

Abstract

The purpose of this study was to develop the community programs of multihousing in Korea through evaluating and analyzing the actual conditions of community in multihousing in U.S.A. This study was conducted by using a field survey and questionnaire at the 2 multihousing complexes located in the City of Blacksburg, Virginia, U.S.A.

The major findings were as follows:

1) There was a variety of community programs and facilities, such as a monthly newsletter which allowed information to be exchanged among all residents. The programs also provided news on events for the children, teenagers, college students, adults and seniors. These events were held at the club house or pond area. 2) The average degree of satisfaction of these programs and facilities was high. 3) Korea need to follow the example of the U.S.A by i) providing a monthly newsletter periodically to exchange information ii) offering a variety of community programs iii) providing programs regarding district bureau of public administration, kindergarten service, telecommunication's office and holding service for package, registered mail, drycleaning, etc.

I. 서론

주거는 인간생활의 보금자리와 모든 활동의 근거지를 제공하는 필수 서비스이며 인간의 가치나 기대, 행동과 태도의 형성에 직·간접적인 영향을 미친다는 점에서 매우 중요하다. 또한 주거공간은 단지 거주하기 위해서 존재하는 것은 아니며, 생활의 변화에 따른 수준 높은 지원과 환경이 뒷받침되어야 한다.

1960년 이후 우리나라는 도시화와 핵가족화로 인한 주택수요의 증가에 따라 1962년 마포 아파트를 기점으로 아파트 건설이 본격화되어

현재 2000년대에는 총 주거의 50%에 달하고 있는 실정이다.

이러한 공동주택의 효율적 관리를 위해서 1979년부터 공동주택관리령이 제정되었고 1990년부터는 주택관리사(보)의 국가공인 자격증이 있는 사람이 관리소장직을 맡게되도록 의무화하고 있으나 아직은 질 높은 주거관리가 이루어지고 있다고는 말할 수 없다. 또한 지금까지 주거정책적인 면에서 아파트의 관리는 건물의 유지 및 운영관리에 대해서는 관련법 개정 등을 통해 꾸준히 보완해 나가고 있으나 여전히 시설물 위주의 관리에서 벗어나지 못하고 있어 공동주택 거주자의 주거생활 향상을 위한 서비스 위주의

* 정회원, 건국대학교 소비자 주거학과 교수, Ph. D

관리나 다양한 생활양식에 대응하면서 바람직한 공동체 문화를 형성하기 위한 생활관리에 대한 문제는 도외시되고 있고 의식 또한 부족한 상태이다.

정현욱(1996)은 거주기간이 길고 이웃관계가 좋을수록 지역사회에 대한 소속감이 증가하므로 이를 위해 이웃관계를 촉진시킬 수 있는 공동체 활동으로 연결시키는 대책이 요구되며 이러한 활동에는 주민들의 노력이 필요하다는 것과 아파트 단지내에 일상 생활에 필요한 시설의 확보, 문제의 극복을 위한 프로그램을 제도권에서 개발해야 한다는 지적을 하고 있다.

이에 본 연구에서는 우리나라보다 공동주택의 역사가 오래된 미국의 공동주택단지를 대상으로 관리 현황을 파악하고 커뮤니티 시설의 종류와 이를 위한 생활관리 프로그램의 실태를 조사함과 동시에 거주자들의 커뮤니티 시설 및 생활관리 프로그램 참여도와 만족도를 파악하고자 한다. 이는 앞으로 우리나라 공동주택의 커뮤니티 시설 계획 및 생활관리 프로그램 개발을 위한 기초자료를 제공할 수 있다.

이에 따른 구체적 연구 내용은 다음과 같다.

1. 공동주택 단지의 관리 직원 구성과 커뮤니티 시설 현황을 파악한다.
2. 공동주택 단지의 생활관리 프로그램을 파악한다.
3. 단지유형에 따른 거주자들의 커뮤니티 시설 이용도와 만족도를 파악한다.
4. 단지유형에 따른 거주자들의 생활관리 프로그램 참여도와 만족도를 파악한다.
5. 우리나라에 개발이 필요한 생활관리 프로그램을 모색한다.

II. 연구방법

1. 조사개요

본 연구의 조사는 미국 버지니아(Virginia)주의 블랙스버그(Blacksburg)시에 있는 팍스리지

(Foxridge) 임대 아파트 단지과 일반 단독주택 및 타운하우스, 콘도미니엄(저층 분양아파트)이 있는 히쓰우드(Hethwood) 분양주택 단지를 대상으로 한다. 블랙스버그시는 버지니아 공과대학(Virginia Polytech. Institute & State Univ.)이 소재하고 있는 대학 도시로 특히 팍스리지 임대 아파트는 일반인은 물론 대학원생과 대학생이 많이 거주하고 있다.

이 두 단지는 HH Hunt라는 회사에서 개발한 단지로서 한 단지내에 분양주택과 임대주택이 혼합되어 있다. 따라서 단지내에 공유시설은 두 단지의 모든 거주자가 같이 사용하되 관리 사무소는 별도로 운영된다.

조사 대상 단지의 개요는 표 1, 그림 1과 같다.

표 1. 조사대상 단지개요

단지명	히쓰우드(Hethwood)	팍스리지(Foxridge)
공급형태	분양	임대
주택종류 및 호수	단독주택 309호	저층아파트(3F) 1728호
	타운하우스 134호	
	콘도미니엄(3F)24호	
	계 467호	
건축년도	1972~1993	1973~1999
단지면적	312a (1,262,602m ²)	92a (372,306m ²)

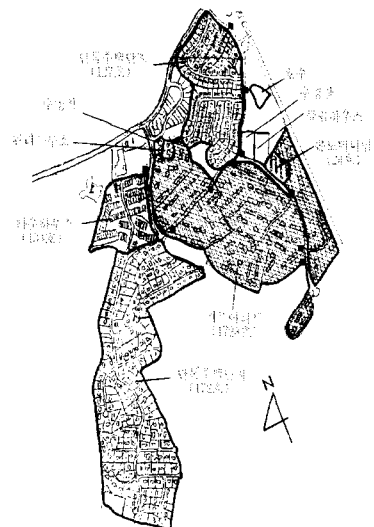


그림 1. 단지 배치도

본 조사는 관리소장과의 면접과 현장조사를 통해 생활관리 업무와 단지현황을 파악하고, 설문 조사를 통해 주민들의 커뮤니티시설 이용, 생활관리 참여 실태 및 만족도를 파악하였다.

설문지는 버지니아 공과대학의 주거자산 관리 전공교수 2인의 자문을 얻어 작성하였다. 그러나 실제 조사에 있어서는 관리소를 통해 배부되는 방법을 취하였으므로 관리주체 측에서 주민들에게 질문해서는 안되는 개인적인 일반적 사항(예를 들어 연령, 수입, 자녀유무)등은 부득이하게 생략되었다.¹⁾ 예비조사를 걸쳐 수정 보완 후 관리소장과 함께 최종적으로 본 설문지를 작성하였다.

조사시기는 2000년 4월 2일~4월 20일에 걸쳐 이루어졌으며, 설문지는 총 1000부를 배부하여 거주자가 직접 기입 후 관리사무소에 제출하도록 하였는데 회수율이 매우 낮았으며(10.4%), 부실기재를 제외한 최종 유효 분석 자료는 100부였다. 회수율이 낮아진 이유는 설문지를 제출하기 위해 관리사무소까지 와야하는 번거로움 때문이라 사료된다.

그러나 실제 설문지를 제출한 입주자들은 매우 성실하게 응답하였으며 특히 주관적 질문(생활관리 프로그램 및 커뮤니티시설 운영에 대한 자유 의견)은 한사람도 빠짐없이 응답해 주었다.

2. 자료분석

본 연구의 자료 분석은 SAS Program을 이용하였으며 구체적인 분석은 빈도, 백분율, 평균, t-test를 실시하였다.

Ⅲ. 연구결과 및 해석

1. 조사대상 단지의 일반적 특성

1) 관리 직원 및 커뮤니티시설 현황

관리 사무실은 단지별로 운영되나 분양주택 단지의 히쓰우드의 경우는 각 주택의 소유인이 자기집을 관리하도록 되어있고 공유공간만 관리소에서 관리한다. 따라서 사무실에는 2인의 관리

인(관리책임자, 보조관리인)만 상주하고 그밖의 공유공간의 현장 유지관리는 팍스리지 유지관리팀(36명)과 같이 분담하고 있었다. 반면 임대아파트 단지의 경우는 관리소장을 비롯한 사무 관리인이 15명²⁾이며, 유지관리인은 36명으로 구성 되어있다.

본 연구에서 커뮤니티 시설은 주민들의 편의를 위해 관리소에서 관리하는 시설만으로 한정시키며 그 종류는 주민들의 친목 도모를 위한 모임을 가질 수 있는 클럽하우스, 연못 주변의 정자 등의 교류시설과 테니스, 배구, 농구, 수영, 조깅로 등의 운동시설, 세차장으로 나눌 수 있는데 그 종류 및 갯수는 표 2와 같다.

표 2. 커뮤니티 시설의 종류

유형	항목	갯수
교류시설	클럽 하우스	2개
	연못·정자(피크닉장소)	1개
운동시설	테니스코트	8개
	배구코트	4개
	농구코트	3개
	야구(소프트볼)장	1개
	실외 수영장	2개
	헬스센터	1개
기타	조깅 및 자전거로	1개
	세차장	1개

2) 생활관리 서비스 및 커뮤니티 프로그램

(1) 생활관리 서비스

본 조사 단지의 생활관리 서비스 내용은 표 3, 표 4와 같다.

생활 서비스의 항목 중 분양주택 단지인 히쓰우드(Hethwood)는 월간 소식지만 공급되며 그외는 임대 아파트 입주자에게만 해당된다.

표 3. 생활 관리서비스 내용

	히쓰우드	팍스리지
월간 소식지 배부	○	○
24시간 비상유지 관리 서비스	○	○
팩스 서비스	○	○
공중 서비스	○	○
카펫 세탁 서비스	○	○
소포물 보관	○	○

월간 소식지는 두 단지 모두 매달 첫 주에 각 아파트나 주택으로 배부되는데 임대 아파트의 경우는 A₄ 크기로 평균 8페이지 정도이다. 그 내용은 관리사무소 업무 내용 및 입주자들의 생활 협조 안내 등을 실은 관리 안내란(4페이지 정도)과 거주자들의 상호 정보교환 및 커뮤니티 활동 프로그램 소개가 실린 거주자를 위한 란(4페이지 정도)으로 구성되어있다(표 4).

즉, 월간 소식지를 통해 거주자들끼리 유익한 정보를 교환하며 관리 주체는 만남의 장소와 프로그램을 제공함으로써 주민들이 교류할 수 있는 다양한 기회를 제공하고 있음을 알 수 있다.

한편 분양주택의 경우는 A₄ 크기로 평균 4페이지 정도 되는데 관리 안내란(2페이지 정도)에는 관리임원 소개 및 알림사항, 주민회의 결과 내용, 관리소 업무 시간 및 연락처, 쓰레기 처리 안내 등으로 비교적 간단하게 되어 있으며 거주자를 위한 란은 이달의 요일별 커뮤니티 활동 안내 및 중고품 판매, 아르바이트(어린이나 애완동물을 돌봐주는 일) 등의 광고란이 2페이지 정도로 소개되고 있다.

(2) 커뮤니티 프로그램

커뮤니티 프로그램은 2개 단지의 모든 주민들

이 같이 참여할 수 있도록 매달 배부되는 월간 소식지에 자세하게 소개하고 있다. 달마다 특색 있게 프로그램을 짜고 있는데 대상별로 프로그램 항목만을 정리하면 표 5와 같다.

조사대상지가 대학 도시내의 단지이기 때문에 학생들을 위한 프로그램이 다양하게 짜여 있는 것이 특색이라 할 수 있으며 특히 대학원생과 전문 직장인을 위한 프로그램은 한달에 한 번 정도 마련하고 있었다.

또한 어린이와 고령자를 위한 프로그램도 다양하게 마련되어 있었고, 일반인을 대상으로 한 스키, 골프대회, 에어로빅, 사교댄스 교실 등의 비용은 자비로 부담하는 형식을 취하고 있었다.

2. 조사 대상자의 일반적 특성

조사 대상자의 주택 단지별 일반적 특성은 표 6과 같다. 전체적으로 성별은 남자가 37.8%, 여자가 62.2%로 여자가 과반수 이상을 차지하였으며 이는 단지별로도 비슷한 경향이다. 가족수는 히쓰우드의 분양 주택 단지의 경우 4인 이상이 45.5%로 가장 높고 다음이 2인(25.5%)의 순이다. 임대아파트 단지인 팍스리지의 경우는 2인이 45.7%로 가장 높고 다음이 1인(34.3%)의

표 4. 단지별 월간 소식지 내용

단지 유형	히쓰우드(Hethwood)	팍스리지(Foxridge)
	내용	내용
관리 안내란	<ul style="list-style-type: none"> · 관리소 업무시간 및 연락처 · 관리임원 직원소개 및 알림사항 · 주민회의 결과내용 · 쓰레기 처리 안내 	<ul style="list-style-type: none"> · 관리소 업무시간 및 연락처 · 관리임원 직원소개 및 알림사항 · 관리소에서 제공하는 서비스 안내(소포물 보관, 공중 및 팩스 서비스, 스포츠 도구 임대 등) · 비상 유지관리 안내(24시간 서비스) · 이달의 점검 및 소독 스케줄 · 전용공간의 설비 유지관리 안내 · 임대료 납부 안내 · 공동생활 협조안내
거주자를 위한란	<ul style="list-style-type: none"> · 이달의 요일별 커뮤니티 활동 안내 · 광고(중고품 판매, 가정교사, 아동 및 애완동물 돌봐 주기 등) · 기타(근린상가광고) 	<ul style="list-style-type: none"> · 이달의 요일별 커뮤니티 활동 안내 · 광고(중고품 판매, 가정교사, 아동 및 애완동물 돌봐 주기, 미용 강좌, 세금상담, 기타) · 이달의 행운 거주자 당첨 안내 · 어린이를 위한 그림 색칠 페이지 · 불우이웃 성금협조(크리스마스시즌) · 기타(근린상가광고)

순으로 나타나 단지별 차이를 알 수 있다.

또한 분양 주택 단지인 히쓰우드는 일정한 수입이 있는 직장인의 비율이 88.5%, 은퇴 및 기타가 11.5%로 나타났으며 임대아파트 단지 팍스리지의 경우는 대학(원)생 신분이 54.3%로 가장 많고 직장인(37.1%), 은퇴 및 기타(8.0%)의 순이었다

표 5. 커뮤니티 프로그램 내용

대상	내용	커뮤니티 시설
일반인	· 등산, 스키, 골프대회, 에어로빅 교실, 사교댄스 교실, 크리스마스 공예 전시, 크리스마스 선물 교환, 크리스마스 장식 콘테스트(집박이나 발코니), 피크닉(단지내 연못가), 아파트 및 주택가 방범 강좌 미팅, 야드 세일(중고품 판매)	· 클럽하우스 · 연못 주변 · 헬스센터
어린이	· 피자파티, 영화감상, 게임, 아이스크림 잔치, 바베큐 파티, 글짓기 대회(어머니날 기념), 동물·곤충 관찰, 방과후 교실 프로그램(미술, 운동)	· 클럽하우스
청소년	· 청소년을 위한 영화감상	· 클럽하우스
대학생 (대학원 생포함)	· 졸업파티, 중간 및 기말고사 간식 브레이크(9:00p.m~12:00p.m), 개강파티, 축구시합 경기관람(클럽하우스내에서 TV를 통해 간식과 함께 같이 응원함)	· 클럽하우스
대학원생 과 전문 직장인	· 저녁시간 모임(차와 케익, 포도주 등)	· 클럽하우스
고령자	· 아침식사 모임, 빙고게임, 차마시기, 스파게티 디너파티	· 클럽하우스
기타	· 4월에 입주자 감사 주간(5일간)을 마련하여 일반인에게는 연못가에서의 피크닉, 어린이에게 아이스크림 파티, 대학원생·전문직장인을 위한 스낵 파티, 고령자를 위한 아침식사 모임(팬케이크 파티), 무료세차서비스 등을 실시한다.	· 연못 주변 · 클럽하우스 · 세차장

거주기간도 분양주택과 임대아파트와는 차이가 나타났는데 히쓰우드의 경우는 10년이상(43.1%)이 가장 많고 다음이 3~10년 미만(24.6%), 1~3년, 3~10년 미만의 순이나, 팍스리지의 경우는 1년미만(37.1%)이 가장 많고 다

음이 1~3년미만, 3~10년미만이 모두 28.6%로 나타나 임대아파트의 경우는 거주 기간이 길지 않음을 알 수 있다.

표 6. 단지별 조사대상자의 일반적 특성

N=100				
변인	항 목	히쓰우드 (65)	팍스리지 (35)	N(%)
성별	남	25(39.7)	12(34.3)	37(37.8)
	여	38(60.3)	23(65.7)	61(62.2)
가족 수	1인	5(9.1)	12(34.3)	17(18.9)
	2인	14(25.5)	16(45.7)	30(33.3)
	3인	11(20.0)	5(14.3)	16(17.8)
	4인 이상	25(45.5)	2(5.7)	27(30.0)
	평균 (표준편차)	3.01	1.91	2.73(1.44)
직업	대학(원)생	-	19(54.3)	19(21.8)
	직장인	46(88.5)	13(37.1)	59(67.8)
	은퇴 및 기타	6(11.5)	3(8.6)	9(10.3)
거주 기간	1년미만	10(15.4)	13(37.1)	23(23.0)
	1-3년미만	11(16.9)	10(28.6)	21(26.0)
	3-10년미만	16(24.6)	10(28.6)	26(26.0)
	10년이상	28(43.1)	2(5.7)	30(30.0)
	평균 (표준편차)	9.60(7.03)	2.78(3.87)	7.13(6.87)

3. 단지유형별 커뮤니티 시설 이용도 및 만족도

1) 커뮤니티 시설 이용도

커뮤니티 시설 이용도는 그림 2와 같다. 단지별로 다소 차이는 있으나 공통적으로 가장 이용빈도가 높은 곳은 조깅 및 자전거로(90.8%, 88.6%)였으며 히쓰우드 단지의 경우는 다음으로 높은 이용빈도를 나타낸 곳이 정자 및 연못 주변(58.5%), 테니스코트(50.8%)의 순이었다.

팍스리지의 경우는 정자 및 연못 주변, 헬스센터가 모두 68.6%로 2위를 나타냈고 다음이 수영장(60.0%), 클럽하우스, 테니스코트(48.6%)의 순으로 나타났다. 즉 운동시설로서는 산책로를 겸하는 조깅 및 자전거로와 실외 수영장, 헬스센터, 테니스코트 등의 이용도가 높았으며 교

류시설로는 정자 및 연못 주변의 산책 장소와 주말 파티나 모임으로 사용할 수 있는 클럽하우스의 이용이 특히 임대아파트에 사는 주민들에게 많음을 알 수 있다.

세차장은 임대아파트 주민들이 많이 이용하고 있었는데 이는 학생들이 많이 거주하고 있기 때문으로 사료된다.

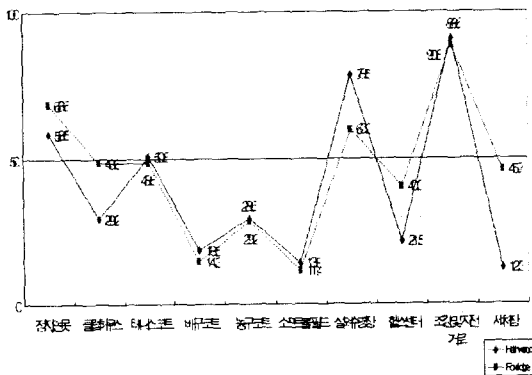


그림 2. 단지 유형에 따른 거주자들의 커뮤니티 시설 이용도

2) 커뮤니티 시설 만족도

커뮤니티 시설 만족도는 5점 리커트 척도로 측정하여 매우 만족은 5점, 매우 불만족은 1점으로 분석하였는데 그 결과는 그림 3과 같다. 많이 이용하는 시설 중심으로 살펴보면 조깅 및 자전거거로는 두 단지 모두 높은 만족도(평균 4.56)를 나타냈으며, 정자 및 연못주변(4.34)과 수영장(4.02), 테니스코트(3.53)도 대체로 만족하는 편이었다.

그러나 헬스센터의 만족도는 상대적으로 낮아(평균 2.95) 시설에 대한 보완 및 수선이 요구된다 하겠다. 실제로 거주자들에게 생활관리 프로그램 및 시설에 대한 의견을 자유롭게 쓰도록 만든 문항에서 대부분의 거주자들이 헬스센터에 대한 리노베이션과 기구 교체등의 요구가 많았으며, 두 단지의 시설 만족도에는 유의한 차이가 나타나지 않았다.

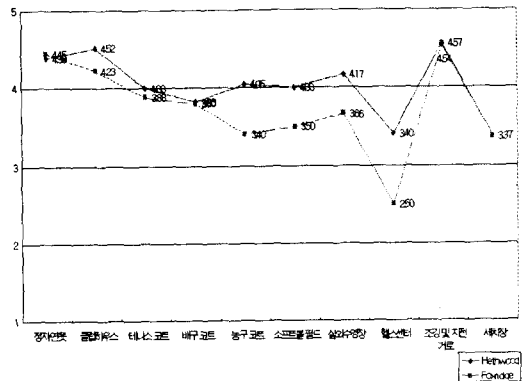


그림 3. 단지 유형에 따른 거주자들의 커뮤니티 시설만족도

4. 단지유형별 커뮤니티 프로그램 참여도 및 만족도

1) 커뮤니티 프로그램 참여도

전술한 커뮤니티 프로그램 중에서 활동 빈도가 비교적 많은 프로그램을 중심으로 단지별 주민 참여도를 살펴본 결과는 그림 4와 같다. 대체적으로 두 단지 모두 참여도는 낮은 편이라 할 수 있는데(히쓰우드 20.5%, 팍스리지 17.9%) 어린이를 위한 각종 프로그램에는 분양주택 단지 주민들이 많이(55.4%) 참여함을 알 수 있다. 반면 학생들이 많이 거주하는 임대아파트 단지에서는 대학(원)생을 위한 프로그램(42.9%) 참여가 가장 많고, 입주자를 위한 감사 주간 행사도 22.9%의 참여율을 나타냈다.

프로그램에 대한 자유 의견을 묻는 응답자의 주관식 질문에 각종 프로그램은 주민들과의 자연스러운 교류가 이루어져 매우 만족한다는 내용도 있으나, 반대로 사교모임을 위한 프로그램이 너무 많으므로 그 예산을 커뮤니티 시설 유지관리에 사용하기를 원한다는 지적(2건)도 있었으므로 관리 주체측은 월별로 참여율이 낮은 행사는 재검토할 필요가 있다.

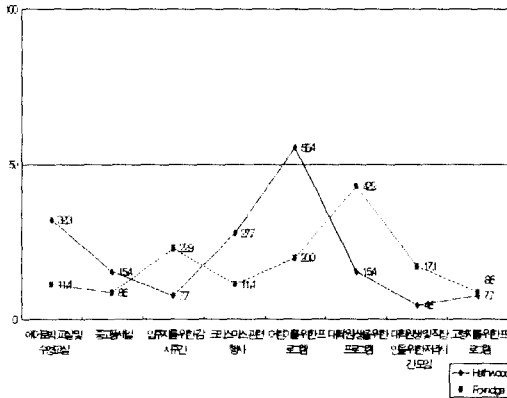


그림 4. 단지 유형에 따른 커뮤니티 활동 프로그램 참여도

2) 커뮤니티 프로그램 만족도

커뮤니티 프로그램 만족도는 대체적으로 5점 척도에서 3.6 이상의 높은 만족도를 보였는데 임대아파트 주민들이 분양 주택 단지 주민들보다 만족도가 다소 높았으나 유의한 차이는 나타나지 않았다(그림 5). 한편 매달 반복되는 월간 소식지에 대한 만족도도 높았는데(히쓰우드 4.12, 팍스리지 4.17), 거주자들의 자유 의견에도 소식지는 단지 생활에 있어 다양한 정보를 교환할 수 있어 매우 만족한다는 내용이 많았다.

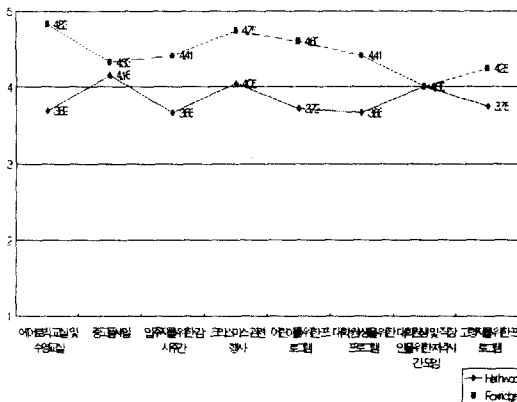


그림 5. 단지 유형에 따른 거주자들의 커뮤니티 활동 프로그램 만족도

5. 우리나라에 개발이 필요한 생활관리 프로그램 안

이상에서 검토한 바와같이 미국 공동주택단지의 생활관리 프로그램은 매우 다양하며, 특히 주민들간의 커뮤니티 교류 프로그램 및 그를 위한 커뮤니티 시설 또한 잘 갖추고 있음을 알 수 있었다.

이러한 미국의 사례결과를 갖고 우리나라에 개발이 필요한 생활관리 프로그램 안을 개략적으로 제시하면 표 7과 같다.³⁾

실제 우리나라의 경우는 입주자들간의 커뮤니티 교류 및 서비스 차원의 프로그램은 다양하지 않으며 대부분 고령자를 위한 친목모임이나 주민들 바자회 정도이고 대부분은 관리공지사향 중심으로 되어 있다. 주민들 협조는 주로 안내 방송이나 반상회를 통해 이루어지고 있으므로 앞으로 필요한 생활관리 프로그램은 계획성 있게 소식지를 통하여 정보교환의 장을 마련하는 것과 공동체 생활을 위한 주민들과의 교류중심과 서비스 차원의 프로그램 개발이라 하겠다.

IV. 결론 및 제언

본 연구에서는 우리 나라 공동주택의 바람직한 공동체 문화를 형성하기 위한 생활관리의 프로그램을 개발하기 위하여 공동주택의 역사가 오래된 미국의 공동주택단지를 대상으로 커뮤니티 시설 및 생활관리 현황을 파악하고 거주자들의 참여도와 만족도를 파악하였다. 결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 공동주택 단지의 커뮤니티 시설은 클럽하우스(2개), 연못, 정자 등의 피크닉 장소로서의 주민교류시설과 테니스, 배구, 농구, 수영장, 헬스센터, 조깅로, 자전거로가 있는 운동시설 등으로 구성되어있으며 주민들의 커뮤니티 시설 이용율은 조깅 및 자전거로, 정자, 연못주변, 수영장, 테니스코트에서 그 비율이 높게 나타났으며

표 7. 생활관리 프로그램 안

	내 용	비 고
월간 소식지 발간	<ul style="list-style-type: none"> · 관리 안내란 · 거주자의 란 	<ul style="list-style-type: none"> · 소식지는 관리 안내란과 거주자를 위한란으로 구분하여 관리공지 사항과 주민들과의 교류 및 정보를 교환할 수 있는 내용으로 구성한다(표4 참조). · 배부일은 관리비 청구서의 내역서 배부하는 시기와 같이 하는데, 내역서 및 관리공지 사항을 소식지에 같이 편집할 수 있다.
주민 교류 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> · 어린이를 위한 프로그램-글짓기, 그림대회, 방과후 교실프로그램등 · 청소년을 위한 프로그램-운동대회, 독서실운영 등 · 일반인을 위한 프로그램-알뜰시장, 중고품판매, 주민 한마음 축제(봄, 여름), 걷기대회, 등산, 테니스, 에어로빅 및 단전호흡의 운동프로그램 등 · 고령자를 위한 프로그램-바둑, 장기대회, 뜨개질대회등의 취미활동, 운동프로그램, 컴퓨터교육프로그램등 	<ul style="list-style-type: none"> · 관리 주체와 입주자 대표회의 및 부녀회 중심으로 각각의 프로그램에 대한 계획과 예산을 작성하여 검토하고 실행 가능한 것부터 실시한다. · 프로그램 운영을 위해서는 단지내 시설이 필수적이나, 현재 단지내에 적당한 시설이 없는 경우는 그 지역 커뮤니티 시설 등의 이용을 모색한다.
생활 서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 동사무소 및 기타 간단한 심부름 대행 서비스 · 가사보조원알선 · 소포물 및 세탁물 보관 서비스 · 비상유지 관리 서비스 · 팩스 및 인터넷 정보 서비스 	

특히 학생들이 많이 거주하는 임대 아파트 단지 주민들은 교류 시설인 클럽하우스 이용율이 높았다.

2) 생활관리 서비스로는 매달 배부되는 다양한 내용 소개의 월간 소식지가 있으며, 소포물 보관, 팩스 및 공증 서비스, 24시간 비상유지관리 서비스 등이 있다. 특히 월간 소식지에는 관리소 업무시간 및 일반관리 알람사항 등의 관리공지란과 거주자들끼리의 유익한 정보 교환을 위한 거주자를 위한 란으로 구분되어있어 주민들이 적극 참여할 수 있도록 유도하고 있다.

3) 커뮤니티시설 만족도는 대체적으로 높은 만족도를 나타냈으나 헬스센터의 경우는 노후화로 인한 시설 및 기구 교체등의 요구로 인해 만족도가 다소 낮았다.

4) 커뮤니티 프로그램은 어린이, 청소년, 대학(원)생과 전문 직장인, 고령자, 일반 성인 등을 대상으로 달마다 특색있게 개발되어 월간 소식지에 안내하고 있다<표 5>.

5) 다양한 커뮤니티 프로그램에 대한 주민들의 참여도는 비교적 낮은 편이나 어린이를 위한 프로그램에는 분양주택단지 주민의 참여도가, 대학(원)생을 위한 프로그램에는 임대아파트 주민들의 참여도가 높았다.

6) 커뮤니티 프로그램의 만족도는 대체적으로 높았으며 특히 임대아파트 주민들의 만족도가 다소 높았다. 한편 월간 소식지의 만족도는 두 단지 모두 매우 높게 나타났다.

본연구의 결과를 토대로 우리 나라에 개발이 필요한 생활관리 프로그램안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 월간 소식지를 만들어 배부하는 일이다. 월간 소식지는 현재 배부 실시하고 있는 관리비 청구서의 내역서를 보완하여 편집 구성할 수 있다. 따라서 그 내용은 관리 안내란과 거주자의 란으로 구분하여 관리주체측과 주민들 사이에 다양한 정보 교환이 이루어질 수 있도록 한다면 주민들간의 공동체 의식 및 관리의식을 높일 수 있는 좋은 매개체가 될 수 있다.

둘째, 다양한 주민 교류 프로그램을 대상별로 개발하여 실시한다. 프로그램을 실행하기 위해서는 경제적인 부담과 함께 그에 따른 시설이 요구되므로 관리주체와 입주자 대표 회의를 중심으로 각각의 프로그램에 대한 기획과 예산을 작성하여 검토한 후 실행 가능한 것부터 순차적으로 실시한다.

한편 커뮤니티 시설이 단지내에 없거나 부족한 경우는 그 지역의 커뮤니티 시설을 이용하는

방법도 모색 할 수 있다.

셋째, 생활 서비스 차원의 동사무소 및 기타 간단한 심부름 대행, 소포물 및 세탁물 보관 서비스, 팩스 및 인터넷 정보서비스, 가사 보조원 알선 등도 앞으로 고려될 수 있는 프로그램이다.

본 연구는 미국의 공동주택단지의 생활관리 프로그램 실태와 주민들의 평가를 분석하여 이를 바탕으로 우리나라의 공동주택 생활관리 프로그램을 개발하고자 한 기초 연구에 불과하다. 앞으로 우리나라에 적용 가능한 구체적이고 실천적인 프로그램을 개발하기 위해서는 우리나라 아파트 주민들과 관리소장을 대상으로 보다 심층적인 연구가 이루어져야 할 것이며 무엇보다도 관리소장은 생활관리 프로그램의 필요성을 인식하여, 보다 적극적인 자세로 추진 개발함으로써 공동체 삶을 이루는 질 높은 주거 관리가 이루어져야 할 것이다.

주

- 1) 미국의 Fair Housing Amendments Act of 1988에 의해 관리소에서는 입주자의 개인적 신상문제, 자녀유무 및 가족사항 등을 질문하지 못하도록 되어있다.
- 2) 아파트관리사(CAM) 자격증이 있는 관리소장 1명, 부관리소장 2명과 마케팅관리자 1명, 아파트 임대 프로그래머(NALP) 자격증이 있는 임대 컨설턴트 11명으로 구성되어있다.
- 3) 표7에 제시한 안은, 미국 조사결과를 통한 기초연구로서의 제안에 불과하므로 앞으로 구체적이고 실제적인 프로그램 개발을 위해서는 실증적 뒷받침을 통한 지속적인 연구가 필요하다.

참고 문헌

1. 강순주·김진영(1993), 공동주택의 관리실태와 거주자의 관리인식 및 만족도, 한국주거학회지 제4권 2호.
2. 대한주택공사(1994), 공동주택의 관리서비스 제고방안 연구, 대한주택공사.
3. 은난순(1995), 공동주택 생활관리 만족 및 요구에 대한 연구-서울시 아파트를 중심으로-, 경희대 석사학위논문.
4. 정현욱(1996), 공동주택단지 주거환경평가에 관한 연구-대구시 신주거단지를 중심으로-, 계명대 석사학위논문.
5. Anne Power with PEP Associates(1991), Housing Management, London:Longman Group.
6. Brasile, F. and Caruso, G.C. (1989), Multihousing Management 1. U.S.: National Association of Home Builders, Home Builder Press.
7. Christine Davies Ba, F.I.H (1992), Housing Management: Changing Practice, Macmilan, London.
8. Edward N.kelley (1999), Practical Apartment Management(Fourth Editon), Chicago, Illinois.