

공공임대주택 주민의 생활관리업무 참여에 대한 관리자 의식조사

Perception of Managers on Residents Participation in Public Rental Housing Management

김영주*

Kim, Young-Joo

이진영**

Lee, Jin-Young

Abstract

Resident participation or tenant empowerment is becoming an important concept of planning, provision of welfare services, and management of housing. It can be motivated by three variables: shared goals, shared values, and sense of community among residents. Theoretically, the more each of these three variables, the more likely people will be to participate. The purpose of this study was to identify the perception of management staff on residents' participation in public rental housing. For this, 198 management staff of public rental housing under Korea Housing Management were surveyed using questionnaire distributed by email during February 18 to 27, 2009. Only 33.3% of the public rental housing complexes surveyed constituted Residents Representative Committee. Most of the respondents showed negative perception of resident organizations and their roles as a meaningful way to communicate with them on the management system. Several ways to enhance the resident participation and to reduce housing and living cost burden of residents in public rental housing were suggested as follows: development and distribution of education and service program inspiring the residents' empowerment, enacting a provision of Tenants Representative obligation in Rental Housing Act, and so on.

Keywords : Public Rental Housing, Resident Participation, Perception, Manager, Empowerment, Housing Cost

주요어 : 공공임대주택, 주민참여, 의식, 관리자, 임파워먼트, 주거비

I. 서론

그동안 주택공급의 지속적인 확대를 통해 주택의 양적인 부족문제는 상당히 해소되었다고 볼 수 있다. 그러나 여전히 대다수의 저소득층은 과도한 주거비 부담과 열악한 주거의 질, 협소한 규모의 주거에서 생활하는 등 주거 안정을 이루지 못하고 있다. 즉 지금까지 우리나라의 주택정책은 주택건설 확대와 주택보급률 증대 등에 초점이 맞추어져 왔을 뿐 저소득층의 주거복지 향상은 정책의 주된 관심사가 되지 못하였다.

공동주택의 관리는 입주자들이 한 건물에 집합적으로 거주한다는 특성 때문에 관리 문제가 발생하게 될 경우 단독주택에 비하여 문제가 커질 소지가 많아서 더욱 세심한 주의를 요한다. 특히 저소득층이 많이 거주하는 공공임대주택의 경우 일반 공동주택과는 다른 관리양상을 보이게 되는데, 무엇보다도 내 집이 아니라는 인식에 기

인한 입주자의 무관심으로 인해 주택관리가 제대로 이루어지지 않게 되면 주거환경의 노후화가 촉진되어 결국은 그에 대한 관리비용이 다시 주민에게 돌아가 주거비 부담을 가중시키는 결과를 낳게 된다. 이와 같은 주민의 관리의식 부재로 인한 관리소홀 문제를 해결하고 주민의 주거비 부담을 완화시키도록 하기 위해서는 주민의 관리 참여를 활성화하는 것 즉 임파워먼트(empowerment)가 활성화되어야 한다는 의견이 꾸준히 제시되고 있다(박신영, 1997; 남원석, 2005; 박은규·박근석·박명수, 2006). '주민 역량강화', '주민조직화(사업)' 혹은 '주민 임파워먼트'(empowerment)라고도 불리우는 주민참여에 대한 관심은 1980년대 후반부터 선진국에서 등장한 개념으로 본래는 높은 의욕을 가지고 조직에서 일을 처리할 수 있는 실질적인 능력이 주어짐을 뜻한다. 이처럼 역량이 강화된 조직원들은 일에 대한 열정과 성공에 대한 자신감을 가지고 스스로 결정하며 집행할 수 있는 능력을 가지게 된다고 본다. 이러한 의미에 따르면 결국 '주민의 임파워먼트'란 지역 내 문제들에 대하여 지역 주민들 스스로가 실력과 자신감을 갖고 적극적으로 참여하게 만드는 것을 뜻한다(남원석, 2005).

지금까지 공공임대주택의 관리업무는 주로 유지관리업무 차원에서 사업자가 알아서 세우는 것으로 간주되어 왔으며 주민의 생활관리업무에 대한 참여방안이 제시되거나

*정회원(주저자, 교신저자), 중앙대학교 주거환경학과 부교수

**정회원, 중앙대학교 대학원 가족복지·주거환경학과 석사

본 연구는 건설교통부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 07첨단도시개발사업(과제번호:07도시재생A02)에 의해 수행되었음.

이 논문은 2009년 한국주거학회의 춘계학술발표대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

이를 통한 주민의 관리의식을 높이거나 주거비 절감효과를 강조한 경우는 매우 드물다. 그러다보니 영구임대주택을 비롯하여 입주자의 관리의식이 제대로 형성되지 않은 공공임대주택에서는 단지내 기물 파괴, 관리비 체납 등의 관리문제로 인한 입주자와 관리인의 갈등이 다양한 형태로 나타나고 있다(이경희 · 김영주 · 김성천, 2006; 홍인옥 · 남원석 · 김선미 · 김윤이 · 신명호 · 이호, 2005).

공공임대주택 입주자들의 주거복지수준을 향상시키기 위해서는 기본적으로 평상시의 생활관리가 보다 효율적으로 이루어지도록 하는 한편 입주자들의 주거비 부담을 완화시켜주어야 한다. 이를 위해 궁극적으로 자신의 주거환경과 관리업무에 대한 주민들의 관심이 바탕이 되어야 하며, 이들의 관리업무에 대한 참여를 촉진시킬 수 있는 방안 마련이 요구된다.

본 연구의 목적은 공공임대주택 관리자를 대상으로 생활관리 차원에서 공공임대주택 입주자들의 관리업무 참여 실태 및 주민참여 활성화방안에 대한 관리자들의 의식을 파악하기 위한 것이다. 본 연구의 결과를 토대로 향후 공공임대주택 입주자들의 관리의식을 함양하는 한편 공공임대주택 주민들의 주거 및 생활비 부담을 경감시킬 수 있는 다양한 가능성을 모색하고자 하는데 연구의 의의가 있다.

II. 이론적 배경

1. 주민참여의 개념과 특성

1) 주민참여의 개념

시대와 국가에 따라 다양하게 정의되고 있는 주민참여는 본래 정치학 및 행정학 이론에 뿌리를 두고 있는 것으로 사전적 의미에서의 ‘참여’는 ‘어떤 일에 끼어들어 관계함’을 말한다. 주민참여란 지역사회 주민들의 가치관과 의식, 생활태도 등과 관련된 개념으로 ‘주민들이 공동체적 의식에 기반하여 자신이 살고 있는 지역사회의 제반 문제를 예방·해결하기 위한 자발적인 참여 및 삶의 질을 높이기 위한 제반 노력’이라고 정의할 수 있다(김행중 · 오정석, 2008, p. 259).

2) 주민참여 관련 이론

주민참여에 관한 이론들은 크게 공급(supply-side)과 수요 차원(demand-side)에서 설명된다. 공급 차원에서의 주민참여 이론은 보다 높은 수준의 주민참여를 제공하도록 하는 요인들에 초점을 맞추어 설명하는 것으로 이 경우 주민참여는 다음 세 가지 상황에서 이루어진다고 본다. 첫째는 주민이 할 수 있을 때, 둘째는 주민이 요청받았을 때, 셋째는 주민이 원할 때이다. 다시 말해 주민참여가 원활히 이루어지기 위해서는 주민들의 참여를 가능하도록 만드는 인적 자원과 동기화가 필요하다고 보는 것이다. 이때 동기는 주민들 간에 공유되는 목적과 가치, 공동체 의식이 있을 때 유발된다. 이와는 달리 수요 차원에서의 이론적 모델은 참여를 위한 유인책(incentive-based)에 근거한 설명에 초점을 맞추는 것으로 유인책들이 실질적인 주민참여에 대

한 수요(요구)를 창출한다는 것이다. 결국 이러한 내용을 종합하면 주민참여란 수요와 공급의 두가지 측면이 상호 연계되어 ‘참여사슬’(Participation Chain)의 형태로 실행되는 것이라고 할 수 있다(Simmons & Birchall, 2007).

3) 주민참여의 유형

박은규 등(2006)은 공공임대아파트에서 관리업무의 의결, 집행, 감사의 업무를 대상으로 이곳에 거주하는 주민의 참여정도를 3단계로 분류하였다. 1단계는 ‘관리참여’로 이 단계에서의 주민참여는 순수협조, 관여, 또는 간여 정도이다. 2단계는 주민들이 관리소 조직의 일원으로 활동하는 정도이며, 마지막 3단계는 주민들이 관리소 조직 전체를 대체하는 정도로 분류하고 있다.

Cheung & Yip(2003)은 홍콩의 공공임대주택 입주자와 관리자들간의 참여관계를 다른 연구에서 주민참여의 유형을 단순 참여형(participatory), 입주자 주도형(tenant-led), 관리자 주도형(manager-led), 전문적 관리형(professional model)으로 구분한 바 있다.

한편 西尾勝(2006)은 주민참여를 운동, 기관참가, 교섭, 자주관리의 4가지 형태로 구분하면서 지자체의 조례 제정이나 개정에 있어 주민참가의 개념을 지원·협동·참가라는 관계로 의미를 부여하였다. 이중 어느 단계에 주민들이 참여할 것인지에 대한 결정은 주민들 스스로 결정해야 할 문제이다. 단지 관리주체는 참여하고자 하는 주민들이 시간 및 특성 등의 제반 조건에 맞는 참여의 정도를 결정하도록 도와주는 역할을 함으로써 이들이 지속적으로 참여할 수 있도록 지원해야 한다. 이런 배려가 필요한 이유는 주민들의 상황에 맞지 않는 높은 정도의 참여 강요가 오히려 주민들을 소외시키고 참여의 활동에서 이탈하게 만드는 요인이 될 수도 있기 때문이다. 또한 각종 프로그램 및 실적을 통해 주민들이 보다 높은 정도의 참여로 나아갈 수 있도록 지원하고 촉구하는 역할을 지속적으로 해야 한다. 그러나 현실적으로 주민들이 관리업무 과정 및 지역사회 활동에 적극적으로 참여하는 것은 그리 쉬운 일이 아니다. 특히 주민조직의 규모가 클수록 각 구성원들 모두의 적극적인 참여를 기대하기 어렵다. 주민조직은 작은 규모의 공동체들로 분리되어 운영하는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 이러한 조직의 성공적인 운영을 위해서는 각 단위의 자율성과 통합성을 조화롭게 조직하는 중개자(coordinator)의 역할이 매우 중요한데 이는 결국 조직가 또는 관리주체의 역할이라 할 수 있다(남원석, 2004; 박은규 · 이성복 · 박근석 · 김홍주, 2007).

4) 주민참여의 구성요소

주민참여는 크게 다음 세 가지 요소로 구성된다. 첫 번째는 주민참여를 위한 실질적인 주민조직을 건설하는 것이고, 두 번째는 지역에 있는 인적 및 물적 자원을 효율적으로 연결하여 활용하는 것이며, 셋째는 주민들의 의식화이다. 이 세 가지 요소는 각자 독립된 것이 아니라, 서로가 서로를 충족시키기 위한 필요조건들이다. 주민참여는 이러한 구성요소들이 주민(조직)과 관리자(관리주체),

그리고 정책 및 행정기관이라는 참여주체들 간의 상호작용을 통해 영향을 받는다(김행중 외, 2008; 서종균, 2001).

5) 주민참여 활성화 요인

Millward(2005)는 공공임대주택의 주민참여를 동기화시키는데 관여하는 요인으로 다음의 내용을 언급하였다. 첫째, 공공서비스와 사회적 변화에 대한 관심, 둘째, 주거문제에 대한 흥미와 욕구 및 시간을 생산적으로 사용하고자 하는 의지, 셋째, 독립적 생활이 어려운 사람을 돕고자 하는 의식, 넷째, 자신의 환경을 개선시키고자 하는 욕구, 다섯째, 주민자치조직 모임이나 위원회 참가에 대한 반응 등이다. 공공임대주택의 관리업무에 대한 주민참여는 궁극적으로 주민의 삶의 질을 향상시키기 위한 목적으로 수행되어야 하는 것으로 이러한 주민참여활동은 일반적으로 주민 개개인과 집단으로서의 주민조직, 관리주체 및 정부와 지자체의 세가지 차원에서 접근된다고 보았다.

이상의 내용을 종합하여 본 연구에서는 주민참여에 대한 개념 틀을 다음 <표 1> 과 같이 정리한다.

<표 1> 주민참여의 개념 틀

유형	구성요소	활성화요인
주민주도형 관리자중심형 전문가형	주민조직 자원(인적/물적) 주민의식	주거문제에 대한 관심 타인지원의식 환경개선의식 조직참여의식

2. 공공임대주택의 주민참여

1) 주민자치조직 구성 현황

현재 임대아파트 단지도 임차인대표회의를 구성할 수 있게 되었고 일부 지역에서는 이를 통해 지역내 현안에 대한 협의와 회의를 진행하고 있기도 하다. 그러나 실질적인 임차인대표회의의 구성을 보면 대부분 이해관계에 있어 갈등과 불협화음을 내재하고 있어 수시로 주민대표가 교체되거나 탈락하며, 불신과 불안감만 조성하고 있다. 이는 주민대표의 리더쉽이 부족함에 따라 적절한 문제해결 방법을 찾지 못하는 한편 개개인이 갖는 특수성을 이해하지 못함에 따라 강압적이고 권위적인 지위체계를 행사함에 따라 지역내 주민들의 통합을 어렵게 만들기 때문이다. 이에 따라 앞으로는 입주자를 위한 시민지도자 교육과 리더쉽 교육, 의사소통 기술교육 등 고급전문기술교육을 확대할 필요가 있으며 다양한 기회와 교육을 통하여 지속적으로 기초, 보수, 양성과정을 거쳐나가야 한다는 주장이 제기되고 있다.

현행 임대주택법상 20호 이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인 대표회의를 구성할 수 있게 되어 있다(법 제17조2의제1항,령 제15조의2제1항). 그러나 이러한 임차인대표회의와 통반장회의, 부녀회 등 주민자치기구에 대하여 공공임대주택 입주자의 상당수가 ‘모른다’고 하여 이러한 자치기구가 거의 제 역할을 못하고 있는 것으로 나타나고 있다. 경기, 대구, 전주 지역을 대상의 공공임대주택을 대상으로 한 박은규

(2004)의 연구 결과에 따르면 경기지역의 경우 응답자의 47.3%가 주민자치기구에 대하여 모른다고 응답하였으며, 특히 국민임대주택 단지에서 그 정도가 심하게 나타났다. 대구지역의 33.7%, 전주지역의 44.4%도 주민자치기구에 대하여 모른다고 응답하여, 일반임차가구에 비해 자치의식이 미약함을 보여주었다.

2) 주민자치조직 운영실태

주민자치기구에 대한 인식의 부족과 더불어 실제 상당수의 공공임대주택 입주자들의 주택관리에 대한 참여도는 전반적으로 매우 낮은 편이며, 임대주택 관리과정에서 주민의 의견이 잘 반영되지 않는다고 인식하는 경우가 많았다. 앞서 박은규(2004)의 실태조사 결과를 보면 경기, 대구, 전주 세 지역 모두 주택관리에 대한 주민의 참여 정도에서 ‘보통’ 이하라는 응답이 80% 이상을 차지하였으며, 주민의 의견이 관리과정에 반영되는 정도 역시 비슷한 분포를 보이는 것으로 나타났다. 이처럼 입주자의 관리에 대한 낮은 의식과 저조한 참여율을 개선하여 관리과정에 주민의 의견반영정도를 높이기 위한 방안에 대하여 다수의 응답자들은 관리사무소 측에서 ‘관리운영에 대한 정보를 입주자에게 공개하여야 한다’는 의견을 피력함으로써 입주자에 대한 관리관련 정보의 제공이 상당히 중요하다는 점을 시사하였다.

3. 공공임대주택의 생활관리업무

1) 생활관리

공공임대주택은 내 집이 아니라는 의식 때문에 관리와 관련된 문제점 중에서도 특히 생활관리상의 문제점이 심각하다. 생활관리란 공동주택에 거주하는 입주자의 생활을 대상으로 하는 대인활동으로 입주자 측의 생활규범으로서 문제가 되는 것을 관리하고 입주자의 생활의 변화, 사회적 요구의 변화에 따라 요구되는 관리사항으로 입주자들 간의 원활한 공동생활을 위한 세척작업, 복지도모, 공동생활 방법 등의 지도와 공동생활에서 발생할 수 있는 갈등문제 해소, 생활서비스의 지원같은 주거문화의 가치 향상을 위한 모든 활동이나 행위, 공동생활의 질서화와 규약작성 및 실행, 주민참여 등의 커뮤니티 활성화, 지역문화 계승, 복지활동 등 인적·사회적·생활문화적 정비 및 교육 등 공동생활의 제반 문제에 대한 계발 활동 및 서비스를 총칭한다(은난순·홍형욱, 1996; 공동주거관리연구회, 2008).

2) 생활관리업무 프로그램

‘생활관리 업무’는 거주자, 관리 주체, 지역사회, 지자체와의 상호 협조관계를 유지하기 위한 대외 업무, 방재 및 방범활동, 홍보 및 연락업무 등의 네트워크 관리를 통한 생활 측면에서의 제반 업무이다(은난순·홍형욱, 2003). 이와 관련된 구체적인 내용으로는 입주자들의 생활편의 서비스 지원, 기초생활 안전 및 기초생활 예절에 관한 내용, 커뮤니티(공동체) 활성화를 위한 프로그램 운영업무, 기초생활 질서 준수, 입주관리, 하자관리, 관리홍보 및 대민봉사, 입주자 실태 파악, 여가활동 및 편익서비스 운영,

주민화합 프로그램과 사회봉사활동, 단지 내 공동생활, 주민자치조직운영, 거주자들 간의 원활한 공동생활을 위한 세척작성, 복지도모, 공동생활방법 등의 지도와 공동생활에서 발생할 수 있는 갈등문제 해소, 생활서비스의 지원 같은 주거문화의 가치를 향상시키기 위한 모든 활동이나 행위, 입주자활동 지원과 관리업무 홍보, 안전과 질서유지, 사고예방, 공동체 활성화 프로그램, 가족의 성장, 요구에 따른 주거 준비, 주거문화적 가치 관리, 교육, 주거내 오락지역생활, 근린생활에 대한 배려, 학습, 취미전개, 생활폐기물의 처리규약과 세척의 작성, 실행, 공동생활, 행사, 레크리에이션, 복지 거주환경에서의 생활방법, 시설설비 이용법에 관한 생활지도, 사회교육을 포함한다.

4. 공공임대주택 주민의 관리서비스 요구

대구지역 영구임대주택 입주자를 대상으로 연구한 김정호(2001)는 영구임대주택 정책이 저소득층의 주거수준과 주거안정을 향상시킨 효과는 있는 반면 주거비의 부담, 직주분리에 따른 생계문제와 교통비 증가, 집단생활에 따른 교육비 상승 및 기타 생활비 증가와 같은 문제를 나타낸다고 지적하였다. 이처럼 영구임대주택 입주민들에게 무엇보다도 시급한 것은 빈곤문제의 해결이다. 상당수의 공공임대주택 입주자들은 생계유지를 위하여 하루 2~3교대씩 근무해야 하는 상황이다. 이런 속에서 자녀양육의 어려움, 청소년 자녀의 탈선과 비행문제, 학대와 방임 등이 지속적으로 나타나고 있지만 그럼에도 불구하고 계속되는 재정적 압박은 결국 가정해체와 부부갈등, 이혼 등의 형태로 사회문제를 초래하고 있다. 대다수가 무학 또는 저학력자들로 구성되는 영구임대주택 입주자들은 이에 대해 정부 및 지방자치단체의 직업교육과 취업알선, 사회교육 등의 지원을 통해 사회참여 기회가 보다 확대되기를 바라는 것으로 나타난다(홍인옥 외, 2005). 이들 영구임대주택 주민들은 특히 주민들과의 협력, 관리비 절감 노력, 주민 홍보, 입주민 실태 파악, 단지내 질서 유지, 관리사무소 직원들의 불친절, 동별 경비원들이 고령이라 제 역할을 못 하는 것, 건물 노후·하자, 청소상태, 안전문제, 소란행위 등에 대해 불만을 느끼고 있었다. 이에 따라 관리사무소에서 좀더 구체적인 가구실태조사를 통해 자신들에게 필요한 서비스를 연계해줄기를 바라고 있었다(홍인옥 외, 2005).

아동 및 청소년에 대한 보호 역시 공공임대주택 입주자들이 요구하는 사항 중 하나로 이들에 대한 학습기회 및 학습공간의 부족, 특히 고등학생의 경우 생계에 대한 부담 등은 자연스러운 학습분위기 조성 및 사회인으로서의 성장에 어려움을 가중시키고 있다. 건강한 가정환경이 청소년기 자녀의 양육에 절대적으로 중요함을 감안할 때 공공임대주택 단지내 도서관이나 독서실의 확충을 비롯하여 인근 지역에 이들을 위한 학습공간이 마련될 필요가 있다.

경기, 대구, 전주 지역의 공공임대주택에 거주하는 입주자를 대상으로 관리사무소에서 제공하는 서비스 중 가장 중요하게 생각하는 것을 답하게 한 국토연구원(2004)의 조

사 결과, 다양한 의견이 제시되었다. 경기지역의 경우, 노인을 위한 공간 및 서비스 제공, 보육 및 아동교육, 주민모임공간 제공, 정보서비스 시설 제공 등의 순으로 답하였다. 특히 영구임대주택에서는 노인을 위한 공간 및 서비스, 장애인을 위한 서비스 수요가 높았다. 국민임대주택과 5년 공공임대주택에서는 노인을 위한 공간 및 서비스, 보육 및 아동교육에 대한 서비스 요구가 높은 반면, 50년 공공임대주택 입주자는 공부방에 대한 서비스 수요가 높아 공공임대주택 입주자들의 복지서비스 욕구가 상황에 따라 다양함을 알 수 있었다. 대전과 전주지역도 노인을 위한 공간 및 서비스 제공, 보육 및 아동교육, 주민모임 공간 제공 등의 순으로 서비스의 필요성을 제시하였다. 영구임대주택 가구의 경우 상대적으로 직업훈련 및 직업안내 서비스가 필요한 가구가 많아 사회경제적 특성을 감안한 일자리 창출 및 고용기회 확대가 필요함을 시사하였다.

영구임대주택을 비롯한 공공임대주택의 빠른 노후화나 기물과손행위의 주요 발생 원인에 대해 많은 사람들은 입주민들의 관리의식 부족 때문이라고 생각한다. 그러나 그 밖에도 입주자를 대표하는 임차인대표회의가 조직되지 않았거나 제대로 운영되지 않는 것도 중요한 원인이 되고 있다(이경희 외, 2006).

III. 연구방법 및 내용

1. 조사대상

본 연구는 공공임대주택에 거주하는 저소득층 주민의 관리업무에 대한 참여를 통해 관리의식을 높이는 동시에 이를 통하여 주민들의 주거 및 생활비 부담을 직·간접적으로 줄여줄 수 있는 방안을 모색하기 위한 기초연구이다. 이에 따라 공공임대주택 입주자들의 관리참여 실태를 파악하고 앞으로 주민참여를 활성화하기 위한 실질적인 방안을 모색하기 위하여 주택관리공단에서 관리하는 전국의 공공임대주택(영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택)의 관리자로 조사대상을 한정하였다.

2. 조사과정 및 분석

조사대상의 표집을 위하여 주택관리공단 기획실내 담당자(전략경영팀장)에게 연구의 취지와 목적을 설명하고 자료수집에 대한 협조를 요청하였다. 이에 따라 연구자가 개발한 설문지를 주택관리공단 내부이메일을 통하여 전국의 공공임대주택 단지별 관리자에게 배포, 수거하였다. 설문조사기간은 2009년 2월 18일~27일까지였으며 이 과정에서 총 198부의 설문지가 수거되었다. 수집된 자료는 SPSS 15.0 Program을 이용하여 분석¹⁾하였다.

1) 본 연구의 조사결과 분석시 주요독립변인으로 응답자의 사회인구학적 특성(연령, 학력, 직위, 근무기간, 총관리경력)과 단지특성(건축년도, 세대수, 주택유형)에 따른 집단별 차이를 비교해 본 결과 주택유형(영구임대주택/국민·50년공공임대)을 제외한 다른 변인들에서는 거의 대부분 집단별 차이가 나타나지 않았음.

3. 조사내용

본 연구를 위하여 공공임대주택의 생활관리 및 주민참여와 관련된 선행연구(홍인옥 외, 2005; 은난순 외, 2003; 공동주거관리연구회, 2007)를 토대로 설문지의 문항을 구성하였다. 설문 문항은 공공임대주택 관리자를 대상으로 생활관리 차원에서 주민참여를 통하여 주민의 관리의식을 높이는 동시에 입주자의 주거 및 생활비 부담을 경감시킬 수 있는 방안을 다각적으로 모색하기 위한 배경 변인으로 응답자의 사회인구학적 특성(성별, 연령, 학력, 직위, 현 근무지 근무기간, 총 관리경력)과 관리중인 단지의 특성(지역, 세대수, 단지면적, 세대수, 건축년도, 난방방식, 승강기유무, 주택유형)을 포함시켰다. 이와 함께 주민의 관리업무 참여에 대한 의식(주민참여에 대한 생각, 관리업무에 대한 주민의 관심과 참여도, 관리업무에 대한 주민의견 반영정도), 공공임대주택 주민에게 필요한 생활관리프로그램별 필요도, 단지내 주민자치조직의 종류별 구성여부, 임차인대표회의의 유무, 필요도 및 주민대표성, 그 밖에 주민의 주거 및 생활비를 절감할 수 있는 방안과 관리업무에 대한 주민참여유도 방안 등을 자유롭게 기술하도록 하였다.

IV. 공공임대주택 관리자의 주민참여에 대한 의식

1. 조사대상자의 일반적 특성

본 연구의 조사대상인 공공임대주택 관리자들의 평균 연령은 45.8세로 40대(46.0%), 50대(33.3%), 30대(19.7%)의 순이었으며, 남자가 96.5%, 여자가 3.5%였다. 학력은 대졸이 57.1%, 고졸이 39.3%였으며, 응답자의 직위는 관리소장이 65.2%로 가장 많았고 과장이 19.2%였다. 응답자들이 현 근무지에서 근무한 기간은 평균 약 2년(23.2개월) 정도로 관리중인 단지내 주민들의 생활에 대하여 충분히 파악할 만한 기간동안 근무한 것으로 나타났으며 지역분포도 전국적으로 고르게 나타났다.

조사대상단지의 특성을 살펴보면 임대주택 유형별로는 영구임대가 52.6%로 가장 많았고 국민임대 33.5%, 50년 공공임대 13.9%의 순이었다. 평균 세대수는 883.5세대로 501-1,000세대가 46.2%로 가장 많았고, 1,001세대 이상(27.7%), 500세대 이하(26.2%)의 순으로 나타났다. 난방방식은 중앙난방이 42.9%, 개별난방 38.4%, 지역난방 18.2%였으며 조사대상 단지의 92.9%는 승강기가 있었다. 건축년도는 지어진 지 15년 이상(1994년 이전 건축)된 건물이 45.7%로 가장 많았으며, 5년 이하인 경우는 16.2%였다<표 2>.

2. 주민의 관리업무 참여에 대한 관리자 의식

공공임대주택의 주민들이 단지내 관리업무에 참여하는 것에 대한 관리자들의 의식을 파악한 결과 전체적으로 76.5%의 응답자들이 '주민들은 기본 지침에 대해서만 관심을 갖고 실제 관리는 관리사무소에 맡겨야 한다'고 함

<표 2> 조사대상자 및 단지 특성 N=198

구분	내용	빈도	백분율	
응답자 특성	성별	남 녀	191 7	96.5 3.5
	연령	20대	2	1.0
		30대	39	19.7
		40대	91	46.0
		50대	61	33.3
학력	중졸	1	0.5	
	고졸	77	39.3	
	대졸	112	57.1	
	대학원졸	6	3.1	
직위	관리소장	129	65.2	
	과장	38	19.2	
	기타	31	15.6	
현근무지 근무기간		평균 23.3개월		
단지특성	난방방식	중앙난방	85	42.9
		개별난방	76	38.4
		지역난방	37	18.7
	승강기	유	183	92.9
		무	14	7.1
	주택유형	영구임대	102	52.6
		국민임대	65	33.5
		50년공공임대	27	13.9
	세대수	500세대 이하	51	26.2
		501-1000세대	90	46.2
1001세대이상		54	27.7	
건축년도	1994년 이전	90	45.7	
	1995-1999년	37	18.8	
	2000-2004년	38	19.3	
	2005년 이후	32	16.2	
단지면적		평균 38771.8		

<표 3> 주민의 관리업무 참여에 대한 관리자 의식

내용	빈도	백분율
관리비를 내고 있으므로 굳이 참여할 필요없다	10	5.1
가능하면 적극 참여해야 한다	34	17.3
기본지침에 대해서만 관심 갖고 실제 관리는 관리사무소에 맡겨야 한다	150	76.5
기타	2	1.0
계	191	100.0

으로써 주민의 관리업무 참여를 그다지 긍정적으로 생각하고 있지 않음을 보여주었다<표 3>.

앞서 이론적 배경 부분에서 살펴보았던 것처럼 관리주체는 공공임대주택 관리업무에 대한 주민참여에 관여하는 중요 주체의 하나로서 이들이 주민참여에 대해 이와 같은 부정적 생각을 갖고 있다는 것은 향후 관리업무에 대한 주민참여를 활성화하는데 기본적인 걸림돌이 될 수 있음을 보여주는 것으로 이에 대한 관리자들의 인식전환이 요구된다고 하겠다.

관리자를 대상으로 현재 관리 중인 아파트 관리업무에 대한 주민의 관심과 참여도를 5점 척도(1점: 매우 낮다~5점: 매우 높다)로 질문한 결과 평균 2.55점으로 관리자 들은 임대주택 주민들이 단지내 관리업무에 대하여 그다지 큰 관심과 참여도를 보인다는 생각을 갖고 있지 않았다.

이러한 결과 역시 임대주택 유형에 관계없이 유사하게 나타났다. 반면 관리자들은 주민들이 제시하는 의견이 관리업무에 반영되는 정도에 대해서는 5점 만점에 평균 4.0 점이라고 답하였다<표 4>.

<표 4> 주민의 관리참여에 대한 관심과 참여도 집단비교

항목	영구임대	국민임대 50년공공	t-value
관리에 대한 주민관심참여도	2.5098	2.5761	N.S.
관리업무에 주민의견반영정도	4.0490	3.9457	N.S.

N.S.: Not Significant

3. 공공임대주택 주민에게 필요한 생활관리 프로그램

조사대상자들에게 현재 관리중인 공공임대아파트 주민들의 주거복지 수준향상을 위하여 어떠한 생활관리 프로그램이 필요한 지 각각의 프로그램별로 필요정도를 5점 척도(1점: 전혀 필요하지 않다~5점: 매우 필요하다)상에 표시하도록 하였다. 그 결과 가장 필요도가 높게 나타난 항목은 ‘기초생활질서 준수교육 프로그램(공용공간 사용지침, 이웃간 소음방지 지침, 애완동물 사육방침 등)’과 ‘쓰레기 분리수거 및 수거 후 정리에 대한 지침과 홍보’로 두 항목 모두 평균 4.74점(5점 만점)이었다. 그 다음은 ‘주민안전용 시설설치 및 환경(안전한 통학로, 놀이시설, 노인·장애인용 경사로, 손잡이 설치 등)’으로 평균 4.54점이었다.

이러한 결과를 임대주택 유형에 따라 두 집단(영구임대/국민.50년공공임대)으로 나누어 비교해 본 결과 <표 5>와 같이 나타났다. 영구임대주택 관리자들은 국민임대 및 50년공공임대주택 관리자들보다 일부 생활관리프로그램을 제외한 나머지 프로그램에 대하여 필요도를 높게 인식하고 있었다. 구체적으로 영구임대주택 관리자들은 주민들을 위한 생활관리 프로그램으로서 기초생활질서(기초생활질서준수교육, 쓰레기분리수거 및 정리지침홍보, 환경오염방지교육)와 주민생활지원(노인장애인봉사, 자활취업, 아동교육, 청소년교육, 주민안전배려시설설치, 가족지원, 주민편익서비스)과 관련된 프로그램에 대한 필요도를 더욱 높게 인식하고 있었으며 이러한 집단간의 차이는 통계적으로 유의미하게 나타났다. 영구임대주택은 다른 공공임대주택에 비해 노인과 장애인을 포함하는 저소득층의 거주비율이 높고 주민 대다수의 소득이 불안정하며 전반적인 관리의식이 부족하다는 주민 구성상의 특성에 따라 나타난 결과라고 하겠다. 이에 앞으로는 영구임대주택 주민을 대상으로 한 지속적인 교육과 홍보를 통해 기초생활질서 준수 및 주민생활지원 관리업무에 대한 주민의 관심과 참여를 독려하는 방안이 모색되어야 할 것이다. 한편 관리자들 대상으로는 이러한 업무에 대한 전문성을 강화시킬 수 있는 교육기회의 제공도 함께 이루어져야 할 것이다.

4. 단지내 주민자치조직 구성 및 운영 현황

조사대상 단지들에서 주민들이 관리에 참여하는 직접

<표 5> 주민에게 필요한 생활관리업무의 집단 비교

N=198

구분	항목	영구임대 n=102	50년공공 국민임대 N=92	t-value
단지 정보	단지소식지마련	4.0490	4.0543	N.S.
	단지홈페이지운영홍보	3.6765	4.0326	N.S.
	알뜰게시판운영홍보	3.4020	3.5435	N.S.
기초 생활 질서	기초생활질서준수교육	4.8812	4.5934	3.223***
	쓰레기분리수거정리지침홍보	4.8333	4.6264	2.380*
	주차공간사용지침홍보	4.5446	4.4783	N.S.
	환경오염방지교육프로그램	4.1596	3.8913	2.033*
	에너지절약교육프로그램	4.2255	4.1304	N.S.
	노인·장애인봉사프로그램	4.5196	3.9674	4.697***
주민 생활 지원	자활취업교육프로그램	4.2647	3.7283	4.061***
	아동교육프로그램	4.1667	3.8370	2.506*
	청소년교육프로그램	4.3235	3.7500	4.431***
	주민안전배려시설설치	4.7549	4.2935	4.361***
	가족지원프로그램	4.3824	3.8043	4.480***
	주민편익서비스	4.0000	3.5165	3.288***
	주민여가화합프로그램	4.0294	3.8587	N.S.

*p<.05 ***p<.001 수준에서 유의적임.
N.S.: Not Significant

적인 통로역할을 하는 주민자치조직의 종류와 함께 가장 직접적으로 주민의 요구를 반영하는 기구로서 임차인대표회의 필요도와 주민의견 대표성 등에 대하여 파악하였다. 그 결과 조사대상 단지의 82.6%에 노인들이 조직되어 있다고 하였으며 그 다음은 통반장회의(74.9%), 부녀회(51.8%) 등의 순이었다.

<표 6>에 나타나듯이 주민대표의사기구인 임차인대표회의가 구성되어 있는 단지는 33.3%에 불과하였다. 임차인대표회의의 필요정도에 대한 응답자들의 평균점수는 2.84 점(5점 만점)으로 중간보다 약간 높게 그 필요성을 인식하고 있었다. 한편 현재 단지 내에 임차인대표회의가 구성되어 있는 경우만을 대상으로 이 조직이 어느 정도 갈등없이 투명하고 민주적으로 운영되고 있는지 파악한 결과 5점 만점에 평균 2.80점으로 평가하였다. 현재 임차인대표회의가 아파트 단지내 주민들의 의견을 어느 정도 대변하는지를 묻는 질문에 대해서는 평균 2.66점(5점 만점)으로 답하여 관리자들이 주민대표조직으로서 임차인대표회의의 존재를 그다지 높게 평가하고 있지 않음을 보여 주었다.

<표 6> 주민자치조직 구성현황

N=198

내용	빈도	백분율
임차인대표회의	66	33.3
부녀회	103	52.0
노인회	163	82.3
자율방법대	19	9.6
통반장회의	148	74.7
모르겠다	2	1.0
기타	9	4.5

한편 현재 임차인대표회의가 단지의 운영관리에 대해 어느 정도 영향력을 발휘한다고 생각하는지에 대해서는 평균 2.87점(5점 만점)으로 역시 그다지 높은 평가를 내리지 않고 있었다. 이러한 관리자들의 의견을 임대주택유형에 따라 집단비교 해 본 결과 유의적인 차이가 나타나지 않았다<표 7>.

<표 7> 임차인대표회의에 대한 관리자 의식 집단비교

항목	영구임대	국민임대 50년공공	t-value
임차인대표회의의 필요도	2.7941	2.8587	N.S.
임차인대표회의의 운영정도	2.8667	2.7561	N.S.
임차인대표회의의 주민대표성	2.6562	2.6585	N.S.
임차인대표회의의 영향정도	2.8667	2.8780	N.S.

N.S.: Not Significant

주택관리공단 내부자료에 의하면 2007년 12월 현재 주택관리공단에서 관리하는 전국의 243개 공공임대주택 단지 중에서 임차인대표회의가 구성되어 있는 단지는 93개로 전체의 38%에 불과하였다. 이는 분양주택에서 입주자대표회의의 구성이 강행규정인 것과 달리, 임대주택에서는 임차인대표회의의 구성이 임의사항이기 때문이라고 볼 수 있다. 이 자료에 의하면 최근 5년간 이들 임차인대표회의가 관리소 측과 협의한 내용들은 크게 네 가지 안건으로 구분될 수 있었는데 이는 ‘관리규약 제정 및 개정’, ‘관리비 관련 사항’, ‘유지보수 관련 사항’, ‘기타’ 등이었다. 이 중 ‘기타’ 안건이 가장 많이 협의되었으며 그 다음은 ‘유지보수 관련 사항’과 ‘관리비 관련 사항’의 순으로 나타났다. 협의된 사례 건수는 많지 않았으나 논의된 안건이 실제로 성사된 비율은 ‘관리규약 제정 및 개정’(80%)과 관련된 것을 제외하고 모두 95% 가까운 성사율을 보였다. 임대주택 관리제도의 개선방안을 다룬 박남규(1997)의 연구결과를 보면 입주자의 약 60% 정도가 입주자를 대표하는 기구가 없음을 인지하고 있으며 입주자대표기구가 없기 때문에 관리비가 부당하게 부과되고 관리가 소홀하며 하자보수가 잘 이루어지지 않는다고 인식하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 내용은 공공임대아파트 입주자의 권익을 대변하고 주민을 위한 생활지원 서비스를 개선함에 있어 임차인대표회의가 사실상 상당히 큰 역할을 할 수 있는 사실을 보여주는 것이다. 따라서 앞으로는 주민대표조직으로서의 임차인대표회의의 기능과 역할을 좀 더 활성화시킬 필요가 있겠다.

5. 주민의 주거 및 생활비 부담 경감 방안

관리자를 대상으로 현재 관리 중인 단지내 관리업무에 대한 주민참여를 유도하는 방법의 하나로서 주민들의 주거(관리비 포함) 및 생활비 부담을 덜어줄 수 있는 방안을 다각적인 차원에서 자유롭게 기술해 달라는 질문에 대해 응답자들은 <표 8>과 같이 답하였다. 이를 보면 공공임대주택 주민의 주거 및 생활비 부담을 줄일 수 있는 방

안은 주민차원, 관리자차원, 공적제도 차원에서 접근할 수 있는 것으로 나타났다.

이중 주민차원에서 접근할 수 있는 생활관리 차원의 방안으로는 단지내 수익사업을 통해 얻어진 수입을 주민 관리비로 전환, 보조한다거나 전기, 수도 등 에너지절약과 관련된 지속적인 대주민 교육과 홍보를 통한 생활비 절감, 다양한 일자리 창출을 통한 소득증대 등 상대적으로 비용 절감 측면에서 다소 소극적인 내용들이 제안되었다. 반면, 관리자와 공적제도 차원에서 접근하는 방안들은 비교적 적극적인 방법들로 주거 및 생활비 절감의 규모가 주민의 생활관리 차원에서 이루어지는 것보다 더욱 크고 직접적이라고 할 수 있겠다. 특히 많은 응답자들은 주민의 주거 및 생활비 절감과 관련하여 겨울철 난방과 관련된 사항을 많이 언급하였다. 구체적으로 영구임대주택의 경우에는 노후화된 시설 개선(복도 샷시 설치, 노후배관 교체, 단열공사 등), 기존의 중앙난방방식에서 개별난방방식으로서의 변경을 통한 난방비 절감효과 등을 많이 언급하였다. 특히 공공임대아파트의 난방용 유류(병커C유)에 대한 유류세 및 부가세 면제가 필요하다는 의견(26명)이 상당히 많이 제시되었다. 그밖에 통합경비실 설치 운영 등 관리자동화로 관리인원을 감축하여 관리비를 절감하는 방안도 상당수 언급되었다.

응답자들은 현재 공공임대주택 주민의 관리참여를 저해하는 문제점으로 주민참여를 위한 주민자치조직(기구)의

<표 8> 주민의 주거 및 생활비 부담 경감 방안

()안은 응답빈도

차원	주체	요소	내용
생활관리	주민	주민교육 홍보 (15)	자기집 앞 청소(인건비절감)/전기, 수도, 에너지 절약에 대한 지속적 교육과 홍보/ 철저한 쓰레기분리수거(봉투절약)/ 승강기 대신 계단 이용 시간 절약(하루 한번, 일주일에 한번 등)
		일자리 창출(8)	단지내 공용사업장 구성 등을 통한 주민일자리 제공/ 주부사원 채용 등
		생활 서비스(5)	단지내 야학, 공부방/단지내 탁아 및 노인돌보기/ 생활품 공동구매 등
		수익사업 (16)	단지내 수익사업(외부광고게시, 알뜰시장, 일일장터 등) 발품 유치를 통한 수익창출
유지운영관리	관리자	시설교체 (9)	노후시설물 일괄교체 및 보수로 일반보수비 절감/오수정화시설 폐쇄로 공동전기료 절감 등
		난방관련 (11)	복도식 아파트에 샷시 설치로 개별난방 효과 극대화 및 연료절감/난방방식 변경(중앙난방개별 또는 지역난방)/동절기 난방 열요금 단기인하 적용 등
		설비자동화 (11)	통합경비실 설치 운영으로 경비비 절감/경비시스템 자동화로 관리인원 감축 등
		운영방식 개선 (13)	유지관리 매뉴얼 작성으로 공동부과분에 대한 낭비 방지/공익요원 배치로 경비비,청소비 절감 등
공적제도	공적지자체 (85)	공공임대아파트 난방용 유류(병커C유)의 유류세 및 부가세 면제/지자체의 공용시설 보수비용 분담/국가 및 지자체의 지원금(공동전기료, 공동수도료, 청소비 등)/확대/단지내 가로등 요금의 지자체 지원/자활의지를 고취할 수 있도록 현행 수급자 자격기준에 대한 제도 개선/주민관리참여 활성화를 위한 위원회 구성/임차인대표회의의 의무기구화 등	

역할 미비, 주민들의 일하고자 하는 의지와 대치되는 현행 수급자 자격기준에 대한 제도적 문제점, 주민의 관리의식 고취를 위한 교육의 부재, 주민생활 및 자활지원 프로그램의 내용 부재, 주민의 관리참여 활성화를 위한 정부 및 지자체의 지원제도 부재 등을 지적하였다.

이상에서 나타나듯이 관리자들은 주민들의 주거 및 생활비 부담을 경감함에 있어서 가장 필요하고 효과적인 방법은 정부나 지자체의 공적제도 개선에 있다고 보는 의견이 지배적이었다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 공공임대주택 관리자를 대상으로 공공임대주택 입주자들의 관리업무 참여 실태 및 주민참여 활성화 방안에 대한 관리자들의 의식을 파악하기 위한 것이었다. 이러한 결과를 토대로 향후 공공임대주택 입주자들의 관리의식을 함양시킬 수 있는 방안을 찾는 동시에 공공임대주택 주민들의 주거 및 생활비 부담을 경감시킬 수 있는 다양한 가능성을 모색해 보고자 하였다.

본 연구 결과 조사대상 공공임대주택은 관리업무에 대한 주민참여 유형에서 주민주도형이기보다는 관리자중심형의 특성을 보였다. 이에 대해 조사대상 관리자들은 공공임대주택 주민들의 생활관리업무에 대한 기본적인 관심과 요구가 부족해서라기보다는 주민참여가 활성화되기 위해 필요한 다양한 주민조직의 구성과 이를 지원하는 인적, 물적 자원의 부족, 그리고 주민의 낮은 참여의식 수준과 동기부여가 문제라는 인식을 갖고 있었다.

관리자들의 대다수는 공공임대주택의 특성상 많은 주민들이 내 집이 아니라는 생각 때문에 관리를 소홀히 하는 측면이 있으므로 주민들의 생활관리 부분에 대한 지속적인 교육과 홍보를 통해 이들의 관리의식을 고취시킬 필요가 있다고 하였다. 그러나 관리자들은 주민대표조직으로서 임차인대표회의의 존재를 그다지 높게 평가하고 있지는 않았다. 이는 관리주체의 주민조직 및 주민 개개인의 능력에 대한 이해 부족을 보여주는 것이다. 그러나 조사 결과 주민대표조직을 통한 주민의 의견반영정도에 대한 의식은 실제적으로 상당히 높게 나타나고 있다는 사실로 미루어볼 때 앞으로는 주민자치조직에 대한 관리자들의 긍정적인 태도 변화가 선행되어야 할 것이다.

공공임대주택 관리자들은 현실적으로 주민의 관리참여 활성화를 저해하는 문제점으로 주민참여를 지원하는 주민자치조직의 결성이나 기구의 역할이 미비하다는 점과 주민의 관리의식을 고취시키기 위한 교육이 부재하다는 점, 주민생활 및 자활을 지원하기 위한 프로그램 내용의 미비, 주민의 관리참여 활성화를 지원하는 정부 및 지자체의 지원제도 부재 등을 지적하였다. 특히 주민의 대부분이 수급자들로 구성되는 영구임대주택의 경우 주민 스스로 자활의지를 갖고 있어도 더 나은 생활을 위해 일자리를 갖게 되면 수급자 자격이 상실되는 현행 수급자 제도

규정상의 문제점이 심각한 것으로 지적되었다. 따라서 주민참여에 필수적인 동기부여를 위한 제도적인 정비가 필요하다.

현재 실행되고 있는 공공임대주택의 저소득주민을 위한 생활지원복지서비스 프로그램 중 상당수가 관리주체의 실적 과시용으로 형식만 갖추고 내용이 없는 경우가 많은 것으로 나타났다. 공공임대주택 주민의 관리업무 참여를 독려하기 위해서는 우선적으로 이들의 생활안정을 기반으로 한 동기부여가 우선되어야 하는 만큼 입주자들의 가구유형별 생활실태와 요구를 반영한 현실적인 복지서비스 콘텐츠가 제공되어야 할 것이다.

공공임대주택 주민의 관리참여를 촉진하고 활성화하기 위해서는 다음과 같은 조건들이 선행되어야 할 것이다. 우선 주민참여를 제약하는 첫 번째 요인으로서 주민들 개인 간 및 여러 주민조직들 간의 갈등을 배제하도록 하는 상황과 분위기 조성이 필요하다. 그 다음으로는 단지내 주민조직들이 실행하는 각각의 역할에 대한 관리주체와 주민들의 이해를 넓히는 동시에, 주민조직의 운영이 보다 효율적으로 이루어지도록 지원하는 지속적인 홍보와 주민 교육 프로그램의 개발과 같은 관리주체의 다각적인 배려와 제도적인 뒷받침이 병행되어야 할 것이다.

공공임대주택 관리업무에 대한 주민참여는 주민에 의한 요인, 입주자대표회의(임차인대표회의) 및 관리자 요인, 정책 및 행정기관 요인들에 의해 영향을 받게 된다. 그러므로 앞으로는 각 단지의 특성에 따라 주민참여가 저조한 원인을 파악할 필요가 있다. 또한 관리자는 주민들이 관리업무에 대해 더 많은 관심을 갖고 참여하고자 할 때 주민들이 올바른 정보를 가지고 관리 현안에 대하여 합리적인 사고와 판단을 할 수 있도록 도와주어야 한다. 이를 위해 우선 단지 내의 관리와 관련된 사안을 게시판이나 홍보물 등을 통해 주민에게 알리는 한편, 언제라도 주민이 참여할 수 있도록 정보를 제공해야 한다. 또한 이러한 사안에 대한 주민들의 의견을 적극 수렴하는 지역복지 차원의 네트워크 형성(사회복지공동모금회, 2005)과 같은 지원체계 구축장치도 필요하다.

참 고 문 헌

1. 공동주거관리연구회(2008), 공동주거관리이론, (주)교문사.
2. 박은규(2004), 공공임대주택 배분체계 및 관리제도 개선방안 연구. 국토연구원.
3. 김정호(2001), 영구임대주택정책의 효과성 평가: 전·후 비교법을 중심으로. 국토계획, 36(7), 285-296.
4. 김행중·오정석(2008), 공공임대주택의 효율적인 관리방안에 관한 소고-서울시 공공임대주택을 중심으로-, 한국지리학회지, 24(1), 37-45.
5. 남원석(2004), 외국의 공공임대주택 임차인 참여 지원 사례와 시사점. 도시와 빈곤, 69, 75-101.
6. 남원석(2005), 공공임대주택 임차인 관리 참여방안, 주택도시, 78, 62-73.
7. 박신영(1997), 공공임대주택 입주자 관리참여 방안 모색,

- 「도시와 빈곤」 제29호, 한국도시연구소, 20-40.
8. 박은규 · 박근석 · 박명수(2006), 임대주택 입주자의 관리 참여 활성화 방안 연구, 주택도시연구원.
 9. 박은규 · 이성복 · 박근석 · 김홍주(2007), 임대주택의 관리 로드 맵 구상 연구, 주택도시연구원 연구성과발표회 자료집.
 10. 사회복지공동모금회(2005), 영구임대아파트 지역주민의 임 파워먼트를 위한 주민조직화사업 평가보고서.
 11. 서종균(2001), 공공공임대주택 공동체운동의 현황과 과제 -임차인 참여에 대한 주체들의 태도를 중심으로-, 「도시연구」 제7호, 한국도시연구소, 47-74.
 12. 서종균(2001), 모든 주민이 참여하는 임대아파트 공동체 만들기, 「도시와 빈곤」 제52호, 한국도시연구소, 116-129.
 13. 은난순 · 홍형욱(1996), 공동주택 생활관리인지 척도 개발을 위한 기초 연구, 한국주거학회지, 7(1), 55-62.
 14. 은난순 · 홍형욱(2003), 공동주택 관리업무 수행 평가도구 개발에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 19(12), 45-54.
 15. 이경희 · 김영주 · 김성천(2006), 영구임대주택 단지내 사회복지관과 관리사무소의 업무 역할 분담 및 운영실태 분석을 통한 관리체계 개선방안, 빈부격차·차별시정위원회.
 16. 홍인욱 · 남원석 · 김선미 · 김윤이 · 신명호 · 이호(2005), 영구임대주택 주거실태조사, 건설교통부·한국도시연구소.
 17. 주택관리공단 홈페이지 www.kohom.co.kr.
 18. 西尾勝(2006), 勸力と參加, 東京大學出版部.
 19. Millward, L.(2005), Benefits not barriers: a different way of attracting people to tenant participation? Paper to Housing studies association Conference, York, April, 1-18.
 20. Simmons, R. & J. Birchall(2007), Tenant participation and social housing in the UK: applying a theoretical model, Housing Studies, 22(4), 573-595.

접수일(2009. 9. 25)
수정일(1차: 2009. 11. 13)
게재확정일자(2009. 12. 2)