

장수명공동주택의 사용자 유지관리에 관한 연구

- 일반공동주택의 입주자 생활안내서 분석을 중심으로 -

Study on the Maintenance on Long-Life Housing for User

- Focus on the Analysis of Housing Living Guide Book -

지장훈* 김수암** 정준수*** 윤상조****
Ji, Jang hun Kim, Soo Am Chung, Joon Soo Yoon, Sang Cho

Abstract

This study is aim to analyze out Living Guide Book for residents in Housing and to have application to Long Life Housing as a precedent study based on Maintenance Guideline to make residents inhabitate, in case of suppling Wet type Short Life Housing with S(Support) and I(Infill), and Long Life Housing with devised SI, durability, alterability, available Remodeling and maintenance effect.

Housing with large scale complex and brand-name offers Living Guide Book for residents that contains maintenance contents.

Maintenance contents for residents in Housing are complex guide, use method of the each part, guide for repair of defect, repair and change of built -in items ended up life or damaged items.

Maintenance contents for residents in Long Life Housing are important because the Manager takes charge of public area and public equipment in S, but the user takes charge of private area and private equipment.

Therefore this study analyzes out Living Guide Book for residents in Housing as a precedent study based on Maintenance Guideline of Long Life Housing users.

키워드 : 유지관리, 장수명공동주택, 입주자 생활안내서

Key Word : Maintenance, Long-Life Housing, Living Guide Book

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

첨단 시대를 살아가는 하나의 아이콘은 다양성이라 할 수 있다. 하루에도 헤아릴 수 없을 만큼의 상품들이 쏟아져 나오며, 그것들은 소비자의 기호를 자극하게 된다. 시대가 급변하고 넘쳐나는 제품들 중에 삶의 정주 역할을 맡고 있는 집 또한 예외가 될 수는 없다.

현재 공동주택의 경우 다양한 브랜드주택들이 거대 단지를 구성하며 다양한 커뮤니티시설과 편리한 주거환경을 사용자에게 제공하고 있으며, 그 환경과 기술은 해를 거듭할수록 발전하고 있다. 더 나아가 거주자의 다양한 라이프스타일과 라이프사이클에 대응하기 위한 방안 모색과 동시에 친환경적인 환경을 구현함으로써 인간과 자연 그리고 주택이 100년 이상 지속가능한 건축 환경 실현을 위한 한국형 장수명공동주택은 이러한 시대적, 환경적 현황들에 적극적으로 대응하는 방안일 것이다. 장수명공동주택은 SI를 분리하여 내구성 및 가변성, 리모델링과 유지관리의 용이성을 가지고 있는 주거형태로서 급변하는 삶의 변화에

* 정회원 (주저자), (주)BAHO그린디자인건축사사무소 부설연구소 선임연구원

** 정회원 (교신저자), 한국건설기술연구원, 책임연구원

*** 정회원 한국건설기술연구원, 박사후계약직연구원

**** 정회원 (주)BAHO그린디자인건축사사무소 부설연구소 대표이사
본 연구는 건설핵심기술연구개발사업(CTRM)“내구성 및 가변성을 가지는 장수명공동주택 기술개발(05-건설핵심D 04-01)”연구의 일환으로 진행 됨.

쉽게 반응할 수 있는 주거 형태인 것이다.

장수명공동주택은 유지관리 측면에서 S(고정요소)에 해당하는 공용부분과 공용설비는 관리자가 I(가변요소)에 해당하는 전유부분과 전용설비에 대해서는 사용자가 관리의 주체가 되어 유지관리 되어야하지만 기존의 유지관리 구성체계와 유지관리 항목들로는 제약이 따른다.

따라서 본 연구는 사용자의 유지관리 매뉴얼 구축을 위한 선행연구로서 일반공동주택에서 유지관리를 위해 입주자에게 제공되는 ‘입주자 생활안내서’의 활용가능성을 파악하여 차후 장수명공동주택 연구에 반영하고 자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

현재 일반공동주택에서 사용자의 유지관리를 위한 매뉴얼을 구축한 사례는 전무한 상황이다. 따라서 일부 브랜드 건설사에서 입주자에게 제공하는 입주자생활안내서의 유지관리에 대한 내용을 바탕으로 분석하였다. 입주자 생활안내서는 거주자를 위한 생활안내서로서 유지관리에 대한 다양한 내용을 다루고 있다.

본 연구는 장수명공동주택의 사용자 유지관리 매뉴얼 구축의 선행연구로서 우선 현재 국내의 수요가 많은 공동주택의 브랜드를 5곳을 선정하여 각각의 대표 단지에서 거주자에게 제공하는 입주자 생활안내서의 유지관리 내용 및 구성방법 등을 알아보고 상호비교 분석하고자 한다. 또한 분석 자료를 통해 후속연구의 방향성을 제시하고자 한다.

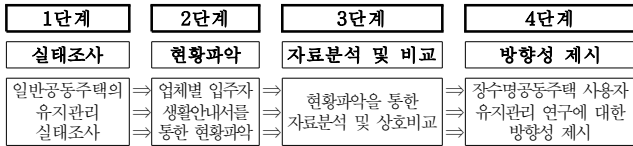


그림 1. 연구내용 및 방법

2. 공동주택의 유지관리에 대한 이론적 고찰

2-1 유지관리 매뉴얼 관련 기존연구의 동향

최근 일반공동주택의 유지관리 매뉴얼에 대한 기존연구를 보면 <표 1.>과 같다.

표 1. 유지관리지침 및 매뉴얼 수행 연구 현황

년도	논문 및 연구제목
2007	집합건축물(공동주택 제외) 유지관리 통합매뉴얼(국토해양부)
2006	공공임대주택 유지관리 실태조사 및 유지관리 매뉴얼 작성지침 연구 -옥상방수, 외부도장 및 승강기를 중심으로-(주택도시연구원)
	AHP기법을 이용한 공동주택 유지관리 효율성 제고방안 (이정복)
2005	공동주택의 효율적 유지관리 계획체계 수립에 관한 연구 (장정희,안동대,석사)
2004	공동주택 안전 및 유지관리 매뉴얼(국토해양부)
2003	공동주택의 유지관리를 위한 장기수선계획에 관한 연구 (한법진,경희대,석사)
2002	건물의 지속가능성 평가항목 선정방법에 관한 연구 (이강희)
2001	건물의 개보수 설계 및 시공기술 DB화 (산업자원부)
2001	노후공동주택의 구조성능 개선을 위한 구조계획기법 및 설계/시공 매뉴얼 개발 (대전주택공사)
2001	공동주택유지관리 매뉴얼 (국토해양부)
2001	건축물 유지관리 지침 (한국도로공사)

공동주택 보급이 시작된 지 50여년이 지났지만 2001년과 2004년 국토해양부의 유지관리 매뉴얼에 대한 연구보고서만이 유지관리 전반에 대한 내용을 기술하고 있으며, 그 외 대부분의 연구는 특정시설물이나 특정부위의 유지관리에 대한 연구가 진행되었을 뿐 일반공동주택 전반에 대해 적절하게 관리할 수 있는 유지관리에 대한 매뉴얼은 미흡한 실정이다.

2-2 입주자 생활안내서 관련 현황

현재 일반공동주택의 특성상 대부분의 연구가 관리자 측면에서의 유지관리에 대한 내용이며, 사용자 중심의 유지관리 연구는 전무한 상태이다. 다행히도 일부 브랜드 건설사 공동주택에서 입주자 생활안내서가 제공되고 있는데 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.

공동주택 단지의 안내, 입주자의 생활안내, 시설물 이용안내, 주택 품질에 대한 보증과 하자보수 관련 내용, 그리고 A/S에 대한 내용들이 전체적인 구성을 이루고 있다.

공동주택의 사용자를 위한 유지관리 매뉴얼의 경우 비전문가인 거주자를 위한 것이기 때문에 그 내용면이나 구성면에서 쉽게 활용될 수 있어야 되는 상황을 고려할 때 입주자 생활안내서는 그 역할을 대체하고 있다고 볼 수 있다.

또한, 「건축법」 제65조 제5항에서 위임된 친환경건축물 인증제도에서도 효율적인 건물관리를 위한 사용자 유지관리 매뉴얼 제공에 대한 부분을 두기 위해 입주자 생활안내서가 사용자 유지관리 매뉴얼의 역할을 하고 있다.

3. 업체별 입주자 생활안내서의 현황파악 및 비교분석

3.1 업체별 입주자 생활안내서의 현황파악

현재 일반공동주택 중 수요자가 많은 5개의 브랜드 업체를 선정하여 각 업체에서 제공하는 입주자 생활안내서의 내용 및 구성현황을 파악하였다.

(1). A업체의 입주자 생활안내서 내용현황

대분류에서 단지안내, 입주자생활안내, 주요시설관리요령, 상품사용안내, 문의사항, 하자발생시 조치요령으로 구분하였는데 입주자 생활안내에서 방법과 방제에 대한 부분을 명시하고 있으며, 주요시설관리요령에서 실별, 기구별, 위치별 등으로 나누고 냉·난방과 가스기구에 대한 부분은 작동방법과 안전에 대한 유의사항 등을 명시하였다.

표 2. A업체의 입주자 생활안내서 현황파악

대분류	중분류	소분류
단지안내	단지개요	명칭/위치/규모/세대수/평형
	지역생활정보	주변시설
입주자 생활안내	평형별 안내	타입별 내부안내
	입주시유의사항	이사 시 유의사항, 입주조기 유의사항, 실내 적정 온도 유지
	공동생활예절	소음방지, 오·배수 방류 시 유의사항
주요시설 관리요령	공동시설안내	쓰레기분리수거, 주차장, 놀이터, 운영시설, 계단/복도, 승강기
	방법과 방제	방범, 화재관련 유의사항, 세대내 소화 및 화재경보시설, 소화기/소화전 사용법, 비상 탈출용 완강기, 계단 대비
상품사용안내	현관, 거실, 주방, 식당, 욕실, 발코니	배수구, 분박이장, 각종 유리, 주방기구, 주방기구 상판, 대리석, 온돌마루, 전기기구, 공청설비, 조명기구, 급수기구, 배수기구, 위생기구
	냉·난방기구	온수분배기 밸브 조작, 실내온도조절기 작동방법, 에어컨 배관
	가스기구	가스에 대한 인식, 가스안전점검, 가스사용 시 유의사항
문의사항		Built-in 제품사용방법, 완강기
하자발생		결로/성애, 베이크아웃, 미끄럼방지, 각종수리, 곰팡이제거, 누전, 외장마감, 불법구조변경금지안내
		공동별 품질보증기간

(2). B업체의 입주자 생활안내서 내용현황

대분류를 단지안내, 생활안내, 시설물 이용안내, 품질보증 및 하자보수관련 안내, A/S의 5개로 구분하였으며, 중분류에서 입주 시 유의사항과 건축물에 대한 기본지식, 각종 설비시설 이용안내에 대한 내용을 기술하였다.

표 3. B업체의 입주자 생활안내서 현황파악

대분류	중분류	소분류	
단지안내	단지시설물사진	주출입구 및 각종시설물사진	
		평형별 시설물 위치	
생활안내	입주시유의사항	입주증 발급, 인테리공사, 이사, 세대/공동생활관리, 도난방지	
	안전생활	현관, 콘센트, 전기기구, 감전사고, 결로 및 곰팡이 예방	
	공동생활안내	계단, 주차장, 옥상, 전기실, 조정지역, 시설물, 엘리베이터시설	
시설물 이용안내	생활의 지혜	각종 생활 상식	
	건축물에 대한 기본지식	결로발생, 곰팡이 방지, 온돌마루 관리, 불법구조변경 금지, 안전 주의사항, 주방기구 관리, 배란다, 발코니, 화장실	
	전기시설 이용안내	전기 사용시 유의점, 전동, 세대등, 공청시설, 스피커, 화재감지기, 에어컨 전용 차단기, 조명기구, 승강기	
	설비 시설 이용안내	급·배수 시설	급수·급탕 계량기, 수도전 및 배수관 사용, 단수시, 급·배수관 누수시, 겨울철 동파 방지법, 욕실관리
		피난기구	완강기 사용방법
	가스시설	가스에 대한 인식, 안전점검 및 유의사항	
	소화시설	화재감지기, 화재경보설비, 화재발생시 조치사항, 소화전/소화기 사용법 및 관리요령, 비상시 행동지침	
품질보증 및 하자보수 관련안내		품질보증서	
	보증기간	공사별 하자범위 및 기간	
	A/S코드	하자유형별 각종접수방법	
		단지주변 편의시설 안내	
A/S		빌트인 제품A/S	

(3). C업체의 입주자 생활안내서 내용현황

대분류를 안전을 위한 주의사항, 입주수속, 시설물 사용방

법, 공동주택생활안내, 생활의 지혜, 품질보증서로 구분하였다. 시설물 사용방법의 경우 중분류를 통해 소화, 전기, 가스, 냉방, 난방, 급수 등으로 세분화하였으며, 소분류에서는 각각의 항목들의 유의사항 및 관리요령에 대해 기술하고 있다.

표 4. C업체의 입주자 생활안내서 현황 파악

대분류	중분류	소분류
안전을 위한 주의사항	폐격한 실내공기 유지	실내 온·습도 유지, 환기관리, 생활용품·생활비품 사용 시 유의사항, 실내 인테리어 공사 및 실내 청소 시 유의사항
	집안에서	환기, 현관, 주방, 욕실 및 화장실, 발코니, 보일러, 가구, 창고, 유리창, 걸로 및 곰팡이 예방, 세대소음/감전사고 예방
	집밖에서	엘리베이터, 계단, 자물쇠, 단지 내 도로, 아파트 운영시설, 지하주차장, 자전거 보관대, 단지 내 조형시설물, 놀이터
입주수속	입주수속과 절차, 유의사항	
	세금안내	취득세, 소유권 이전등기
시설물 사용방법	소화시설	화재경보발신, 소화전/소화기의 사용
	엘리베이터	엘리베이터 버튼 조작 및 사용 시 유의사항
	조정관리	폐격한 환경 조성, 조정수의 관리요령
	건물구조	걸로 현상, 실내곰팡이 방지, 외벽 표면의 균, 옥상방수, 베란다·발코니의 물 사용, 불법용도변경
	전기시설	전기시설을 바로 사용하려면, 누전차단기, 전기사고를 방지하려면
	가스시설	가스를 안전하게 사용하려면, 가스 안전점검, 렌지후드 청소
	난방시설	온도조절기의 조작
	급수시설	급·배수 시설의 구조, 물이 새거나 배수구가 막혔을 경우
	욕실사용	실리콘 청결 상태를 유지하려면, 욕실을 깨끗이 사용하려면
	주방기구 관리	주방기구 청소, 싱크대 상판, 주방기구 이상 발생시 확인
공동주택 생활안내	바닥재 관리	대리석 바닥 및 온돌마루의 관리
	기타	빌트인 제품 관리, 발코니
공동주택 생활안내	관리사무소	관리사무소
생활의지혜	생활에티켓	이런 것은 지킵시다, 이런 것은 조심 합시다
품질보증서	유익한 생활양식	
	하차보수대상 하자 범위 및 시설공사별 하차보수책임기간 내려구조부의 하차보수대상 하자 범위 및 하차보수책임기간	
CS사무소 안내		

(4). D업체의 입주자 생활안내서 내용현황
대분류에서 생활이용안내, 주택관련세금상식, 공동주택 생활관리와 기타 규약과 계약에 대한 부분을 명시하고 있다. 생활이용안내부분에서는 중분류로 전기, 난방, 급수, 배수·환기, 가스설비시설과 그 외의 기타사항으로 구분하였다.

표 5. D업체의 입주자 생활안내서 현황 파악

대분류	중분류	소분류
생활 이용안내	생활에 필요한 연락처	
	입주 시	도난방지, 내·외부구조, 쓰레기 분리수거, 애완동물 사육금지
	입주 후	전입신고, 차량이전등록, 전화가입 신청, 학교 전(입)학 절차
	공동시설물	전기, 엘리베이터, CCTV설비
	단위세대별 전기시설물	세대분전반, 계량기함, 스위치, 화재감지기, 현관, 로비 자물쇠, 홈오도메이션, 텔레비전
	난방설비	구성요소, 난방밸브
	급수시설	수전류, 불량시 조치방법, 급탕시설
	배수환기시설	세면기, 환기시설, 주방배수구, 욕조
	가스시설	사용도중 꺼졌을 때, 그늘음이 날 때, 가스가 누출될 때,
	기타 일반사항	내부구조변경, 쓰레기 처리, 걸로 현상, 질실 대리석 및 마루관리, 소화시설, 차량 및 주차시설, 주방기구 사용시 주의사항
주택관련 세금상식	세대별 전기기구 평면도	
	보유세금	재산세, 종합토지세
공동주택 생활관리	매입세금	취득세, 등록세
	관리비	관리비항목, 부과기준, 납부방법, 기타사항, 관리비 출연금 제도안내
	입주자 대표회의 구성	
	하차발생시 조치요령	
공동주택 관리규약 및 계약		
관리계약서		
품질보증서		

(5). E업체의 입주자 생활안내서 내용현황
대분류에서 개요, 아파트생활안내, 단지안내, 세대일반, 제품사용안내로 구분하였으며, 각각의 중분류 및 소분류에서 <표 6.>에서와 같이 나타나고 있다.

표 6. E업체의 입주자 생활안내서 현황 파악

대분류	중분류	소분류
개요	단지구성, 품질보증서, 하차보수대상 시설공사의 구분, 범위 및 책임기간, 주요자재 List 및 주의사항, A/S접수처	
	아파트 관리규약 제정 및 개정 공동주택 하자발생시 조치요령	
아파트 생활안내	입주자 대표회의 구성 및 운영요령	대상, 입주자 대표회의 구성, 선거 및 의결 시 주의사항, 입주자 대표회의 업무내용
	입주후 생활안내	전입신고, 차량이전등록, 학교 전·입학, 기타 안내, 유의사항
	유익한 생활의 지혜	약도 및 주변시설 각종생활상식, 유리창, 대피소, 걸로현상 예방, 곰팡이 방지책, 발코니, 세대 소음 예방, 가구제품의 관리 및 손질방법, 벽 부착물 설치 방법, 감전사고 예방, 대리석/타일 관리
아파트 단지안내	단지의 개요 및 배치특징	
	단지의 출입	출입방법 및 주의사항
	동의 출입	출입카드/로비폰에 의한 출입방법
	공동현관로비폰	공동현관 출입방법
	단지 보안체계	입구, 외곽, 주차장, 동, 세대 등
	단지 보안체계 시설, 단지 내 CCTV위치, 단지배치도 및 주민복지시설, 단지 내 차량동선, 지하 주차장의 차량동선	
	주차장	주차장 및 주차시설, 지하 주차장 사용 불원신고, 주차장 이용
소방시설	화재감지기, 화재경보 설비, 화재 발생시 조치/대피, 소화기 사용법	
엘리베이터	엘리베이터의 특징 및 주의사항	
세대일반	평형별 시설물 위치	
	에어컨	에어컨 설치 주의사항, 연결박스 위치
	급배수시설	급수방법, 에어컨 설치, 단수, 오/배수관, 배수관의 청소, 개수대의 청소, 각종 상황에 따른 조치요령
	가스시설	가스에 대한 인식, 가스 안전점검, 가스 사용자 유의사항
	동체/자석감지기	감지기 동작 방법 및 주의사항
조명램프안내	실별 조명 램프사양 및 유지보수 방법 안내	
제품 사용안내	전화 및 인터넷 사용, MATV사용, 단지통합 및 WEB제어, WAP동작설명, 현관, 거실, 주방의 Built-in제품	
	발코니	급기시스템, 전동 빨래 건조대, 가스보일러
	침실	각방용 온도조절기, 리모컨 스위치, 난방시설, 온돌마루관리
	욕실 및 화장실	비데, 욕실스프레이 폰, 욕실 및 화장실에서의 주의사항

3.2 업체별 입주자 생활안내서의 비교분석

<표 2.>~<표 6.>의 내용을 종합하여 A~E업체 각각의 내용을 분석한 결과 다음과 같은 결과를 나타내고 있다.

표 7. 업체별 입주자 생활안내서 분석결과

업체	분석결과
A	<ul style="list-style-type: none"> 문의사항의 분류가 다른 업체에 비해 구체화 되어 있음 타 업체에 비해 하자발생문제에 대한 내용이 부족하며 품질보증 인증서에 대한 내용이 없음
B	<ul style="list-style-type: none"> 생활안내에서 각종 상황별 유의사항 및 예방법 등을 상세하게 기술 시설물 이용안내의 중분류에서 건축물에 대한 기본상식과 더불어 각종 설비시설(급·배수시설, 피난시설, 가스 시설, 소화시설 등)로 세분화 소분류에서는 기본상식과 사용방법 행동요령, 주의사항 등을 기술
C	<ul style="list-style-type: none"> 장소, 시설, 위치의 상황에 따른 주의사항이나 방법 등을 기술하여 거주자가 발생 상황에 따라 대처할 수 있도록 함. 빌트인 제품을 시설물로 구분하여 관리
D	<ul style="list-style-type: none"> 분류별 역할에 있어서 일반사항, 공용공간과 전용공간의 구분이 명확하고 전체적으로 구성 및 내용이 간략 함. 시설물을 따로 구분하지 않고 생활이용안내 부분의 중분류로 전기, 난방, 급수, 배수·환기, 가스설비시설과 그 외의 기타사항으로 구분함 소분류에서는 상황별 조치에 대해 간략히 기술함. 공동주택관리규약 및 계약에 대한 내용을 기술함
E	<ul style="list-style-type: none"> 아파트 생활안내선 전용공간의 유지관리 행위와 일반사항으로 명확히 구분 아파트 단지안내선 공용공간, 세대일반은 전용공간의 시설 유지관리에 대해 기술하였고, 제품사용안내에서는 각종 가구류, 소모품류와 전자제품 등의 사용방법과 관리에 대해 기술. 개요부분에 주요자재 List현황과 주의사항과 세대일반의 조명램프안내부분에 실별 조명 램프사양 및 유지보수 방법안내가 기술되어 있어 Infill부품의 교체 및 수리에 매우 유용하게 되어있음.

표 8. 일반공동주택 입주자 생활안내서 비교

대분류	중분류	소분류	A	B	C	D	E
단지안내	단지전경안내	명칭/위치/규모/세대수/평형	◆	◆	•	•	◆
	평형별 내부안내	타입별 내부안내	◆	◆	•	•	◆
	단지주변안내	주변시설안내	◆	•	•	◆	◆
입주안내	입주안내	입주수속 및 절차	•	◆	◆	◆	◆
		세금 및 소유권안내	•	•	◆	◆	•
	각종유의사항	인테리어공사 시 유의사항	•	●	●	•	•
		이사 시 유의사항	◆	◆	•	•	•
		세대관리 유의사항	•	●	•	•	•
		생활용품사용 시 유의사항	•	●	●	•	•
		방범 및 방재 유의사항	●○	●○	●○	●○	●○
		실내·외 청소 시 유의사항	•	•	◆	◆	•
		감진사고 예방	•	●	●	•	●
		세대소음예방	●○	•	●○	•	●○
		결로 및 곰팡이 예방	●	●	●	●	●
		동파방지	●	●	•	•	•
		각종 생활 에티켓	•	•	◆	•	◆
		환기 및 실내공기질 유지	•	•	◆	●	●
불법용도(구조)변경	•	●	●	•	•		
생활안내	공동시설이용	엘리베이터	○	○	○	•	○
		계단	○	○	○	•	○
		공동 자동문	•	•	○	○	○
		단지 내 도로	•	•	○	•	•
		아파트 운영설비시설	○	○	○	•	○
		지하 및 지상주차장	○	○	○	○	○
		단지 내 조형 및 조경시설	•	○	○	•	•
		쓰레기분리수거	○	•	•	○	•
		자전거 보관대	•	○	○	•	•
		놀이터	○	○	○	•	•
	관리사무소	•	○	•	•	○	
	육상	•	○	•	•	•	
	전유시설이용	현관/거실	●	●	●	●	●
		주방/식당	●	●	●	●	●
욕실		●	●	●	●	●	
화장실		●	●	●	●	●	
건축물	발코니	●	●	●	•	●	
	보일러	•	•	●	•	●	
	가구	●	•	●	•	●	
	다락창고	•	•	●	•	•	
	유리창	●	•	●	•	•	
	구조체 관련 사항	●○	•	●○	•	•	
전기시설	각종전기시설 사용방법	●	●	●	•	•	
	누전차단기	•	●	●	•	•	
	전기사고 방지요령	•	•	●	•	•	
	조명기구	●	●	•	●	•	
급배수시설	TV공정시설	●	●	•	●	•	
	급배수 시설의 구조	●	●	•	•	●	
	수도전 및 배수관 유의사항	●	●	●	●	•	
피난시설	단수 및 누수	•	•	●	•	●	
	급수, 급탕 계량기	•	●	●	•	●	
	완강기 사용방법	●	●	•	•	•	
가스시설	가스시설 유의사항	●	●	●	●	●	
	가스안전점검방법	●	●	●	●	●	
	렌지후드 청소방법	•	•	●	•	•	
소화시설	화재정보 발신	●○	●○	●○	•	●○	
	소화전/소화기 사용방법	●○	●○	●○	●○	●○	
	화재감지기	●○	●○	•	●○	●○	
	비상행동지침	●○	●○	•	•	●○	
승강시설	버튼 조작	○	○	○	•	○	
	이용 시 유의사항	○	○	○	•	○	
조경	쾌적한 환경 조성	•	•	○	•	•	
	조경수 관리 요령	•	•	○	•	•	
기타시설	바닥재 관리	●	●	●	●	●	
	주방가구관리	●	•	●	●	●	
	욕실관리	●	●	●	●	●	
	디지털 도어록 관리	●	•	●	●	●	
	에어컨관리	●	●	•	•	●	
난방시설	유리창 관리	●	•	•	•	•	
	온도조절기 조작방법	●	•	●	●	●	
품질보증	품질보증서	•	◆	◆	◆	◆	
	주요자재 List 및 주의사항	•	•	•	•	◆	
	실별 제품유지관리 및 유지보수방법	•	•	•	•	◆	
하자보수 관련안내	품질보증기간	◆	◆	◆	◆	◆	
	하자발생유형	•	◆	◆	◆	◆	
A/S	고객 센터	◆	◆	◆	◆	◆	
	Built-In A/S	◆	◆	◆	◆	◆	

●:전용공간 ○:공용공간 ◆:일반사항 •:해당없음 □:구성이 좋음

<표 8.>의 일반공동주택 입주자 생활안내서 비교결과를 토대로 살펴보면 다음과 같다.

1. C업체의 경우 생활안내의 공용시설이용과 전유시설의 이용에 대한 내용이 다른 업체에 비해 충실하게 기술되어 있으며, 급배수시설, 피난시설과 가스시설은 B업체가 전체적으로 짜임새가 있는 것으로 나타났다.

2. 단지안내, 품질보증, 하자보수관련 안내 및 Built-in제품 등에 대한 내용에서는 E업체의 입주자 생활안내서가 거주자 입장에서 도움이 될 수 있는 자료로 분석되었다.

3. 입주안내에서 세금 및 소유권안내, 이사, 세대관리, 사고예방에 대한 내용과 단지 내 시설물, 조경에 대한 설명이 대체적으로 모든 업체가 부족하였다. 특히, 품질보증을 위한 주요자재 리스트 및 주의사항과 실별 제품 유지관리 및 유지보수방법 등은 사용자를 위한 유지관리 측면에서 매우 중요한 부분임에도 불구하고 대부분의 업체가 기술하고 있지 않고 있다.

4. 반대로 전유시설부분에서 각 실별 이용에 대한 내용과, 피난시설, 가스시설, 소화시설, 승강시설 등에 대한 내용은 전체적으로 고르게 나타나고 있다.

5. 전체적인 분석 결과 모든 분야에 걸쳐서 상세하게 기술되어 있는 입주자생활안내서는 존재하지 않으나 A~E의 내용 중 분야별 우위의 내용을 적절히 활용하면 최적의 입주자 생활안내서를 구축할 수 있을 것이다.

4. 결론 및 제언

100년 이상의 내구성을 가지는 장수명공동주택에서 사용자의 유지관리 부분은 그 중요도가 높다고 하겠다.

장수명공동주택에서 사용자를 위한 유지관리 매뉴얼의 경우 관리자의 것과는 다르게 비전문가인 거주자를 위한 매뉴얼이기 때문에 내용과 구성 등에 있어서 앞서 비교분석한 입주자 생활안내서와 같은 형태로 접근해야 함이 옳다고 판단된다.

본 연구는 일반공동주택을 대상으로 분석한 내용이지만 장수명공동주택 역시 공동체를 이루는 거주목적으로 그 맥락이 동일하기 때문에 본 연구에서 입주자 생활안내서를 토대로 분석하여 얻어진 사용자를 위한 유지관리에 대한 근본적인 구성체계는 활용도가 높다고 판단된다.

따라서 본 연구에 이어서 후속 연구로 진행 될 장수명공동주택의 사용자를 위한 유지관리 매뉴얼 구축에서는 본 연구 결과에 장수명의 특성을 고려하여 거주자가 쉽게 사용할 수 있는 유지관리 매뉴얼을 구축하여야 할 것이다.

참고문헌

1. 국토해양부, 집합건축물 유지관리 매뉴얼, 2007.02
2. 지장훈 외, 장수명공동주택의 유지관리 지침에 관한 연구(관리자를 위한 S와 I의 유지관리 지침을 중심으로), 한국생태건축학회 제9권 제1호(통권 16호)
3. 친환경건축물인증제도
4. 김수암, 장수명 주택 활성화를 위한 제도 방향, 대한건축학회 학회지 제53권 제2호(통권357호)