

공동주택의 관리업무와 비용에 관한 연구(I)

A Study the Work and Cost of Management in the Apartment Houses

김 선 중*
Kim, Sun Joong

Abstract

The purpose of this study is to find the problem of housing management through the investigation of agent of apartment house management.

Therefore this study to providing reasonable information that can help the Government and management staff deal with the problems in apartment house.

For the purpose of this study, questionnaire consists of the contents for works of management and attitude of management staff about it.

Questionnaires were administered to 120 management staff in Ulsan, Pusan.

120 data was analyzed by the SPSS+ PC. The statistics used were frequency, mean, correlation.

I. 서 론

1. 문제제기

우리나라에서는 현재 아파트분양에 많은 문제가 노출됨과 동시에 부동산 과열투기현상으로 비판의 소리는 있었으나 좁은 국토의 효율적 이용, 주거의 편의성, 안정성을 고려해 볼 때 공동주택은 보다 긍정적이고 발전적인 주거형식으로 정착되어야 할 주거형태이다.

그러나 공동주택의 증가에 비해 공동주택에서의 생활 양식은 오늘날 우리에게 새로운 경험이다. 특히 공동주택은 1동의 건물 또는 한 단-

지 내에 있는 다수의 입주자들이 집합하여 거주하는 형태이므로 단독주택에 비해서 그 생활이 자연히 공동성 내지 단체성을 띄게 되고, 입주자들의 상호관계, 건물의 복도·계단·에레베이터실·공동오락실·관리인실·전기·수도·가스시설 등의 공용공간 및 공동소유의 부대시설 이용과 아파트 자체의 관리를 위하여 전입주자들의 공동적 노력이 필요하며, 또한 관리의 효율성을 높이기 위한 별도의 관리주체가 상주하고 있어야 한다.

원활한 관리업무의 진행을 위하여 거주자는 비용 즉 관리비를 지불하게 되는 바 그 항목은 공동주택관리령에 의거하고 있는 것이 현실적이다. 그러나 그 내용이 지나치게 포괄적이기 때문에 관리인과 주민간의 마찰내지는 불신이 야기된다. 그러나 아직까지 관리업무와 비용산정에 대한 정확한 지침이 없어 일부 공동주택에서는 입주자들과 사전 협의나 통보 없이 관리비를

* 정희원, 울산대학교 가정관리학과 부교수
[본 논문은 1991년도 교육부지원 한국학술진흥재단의 지방대학육성과제 학술연구조성비에 의하여 연구되었음]

인상함으로서 관리인과 주민간의 불신을 야기하고 있다. 이러한 관리비와 관련된 의혹은 관리인의 사기를 떨어트리고 주민의 주거만족을 감소시키는 원인이 된다. 그러므로 관리비 산정근거가 될 수 있는 기준을 명확히해야 함은 물론 관리주체의 임무 역시 명확히 해야 한다.

2. 연구목적

본 연구는 관리비용을 예측하기 위한 1차 조사로 비용지불의 댓가인 관리주체에 의한 관리서비스(관리업무라 한다)내용과 관리비 부과와 구체적 항목과 비용을 파악하고자 하는 것이다. 공동주택의 규모와 경년, 관리방식에 따라 달라지는 관리업무내용을 파악하여 봄으로서 공동주택관리령 제3조에 제시된 관리주체의 업무를 새로이 규명하며 同令 제15조에 명시된 관리비의 항목 조정과 관리비 예측에 기초자료로 활용하고자 한다.

본 조사는 울산, 부산에 위치한 공동주택을 대상으로

- 1) 현재공동주택에서 실시하고 있는 관리업무를 유형화하여 공동주택관리령의 관리주체의 업무와 비교 분석한다.
- 2) 관리인의 관리업무에 대한 중요도의식을 알아 본다.

3. 연구범위

연구대상 아파트는 우리나라에서 본격적으로 대규모 아파트가 지어진 1970년대부터 1991년까지 건축분양된 부산, 울산에 위치하고 있는 중, 고층 분양공동주택중 공동주택관리령에 의한 의무관리대상 아파트이다.

1) 조사대상

본조사의 연구대상은 1991년까지 건설된 공동주택의 관리인이다. 1차조사에서는 울산, 부산의 24개 공동주택 120명의 관리주체(아파트 관리인)을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

2) 조사내용

본 연구 목적을 위해 응답자의 직급과 근무시간, 근무방법, 교육수준을 파악하기 위한 내용

과 공동주택의 일반적 특징으로 경년, 세대수, 연건평, 난방방식들을 포함하였으며, 공동주택 관리령에 제시된 관리업무유형을 중심으로 세부적인 업무내용과 중요도를 알아 보도록 하였다. 또한 관리비 부과 내역서의 내용분석을 통해 관리비부과 항목을 조사한다.

4. 연구방법

1) 자료수집

공동주택의 관리사무소를 직접 방문하여 관리주체를 대상으로 설문조사와 면접을 병행하고 관리비 부과 내역서를 입수한다.

2) 연구방법

본 연구목적을 수행하기 위하여 구조화된 설문지를 통한 설문조사와 101개 단지의 관리사무소에 비치된 관리비 부과내역서를 수집하여 실증자료분석을 시도한다.

3) 분석방법

수집된 관리비부과 내역서의 세부 항목과 비용에 대한 내용분석하였으며 설문조사결과를 SPSS PC.를 이용하여 백분율, Mean, S.D., X₂, 상관관계를 조사하였다.

II. 이론적 배경

우리나라에서는 주택을 하나의 귀중한 재산의 하나로 여겨, 반영구적으로 보전하는 것을 당연하게 생각하였다. 그러므로 건축의 경제성을 논할 경우에는 L.C.C(Life Cycle Cost)라 하여 취득비(건설비), 유지비, 폐기비까지 포함하는 포괄적인 의미를 갖는다. 이 중 유지비는 초기건설비용의 약 5배가 소요되는 것으로 알려져 있다. 주택건설촉진법 제38조에서는 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 비용을 관리비라 하였으며 공동주택관리령에서는 더욱 자세하게 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소득비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함한다)로 분류하였으며 그 외에 특별수선충당금을 구분하여 징수할 수 있도록 하였다. 세대별 부담액 산정 방법은 월간 비용을 분양면적에 따라 균등배분 하도록 하고 있다.

田村 恭 등(1983)은 유지비 즉 건물의 운용관리 비용의 내용을 운용비(에너지비, 용수비, 관리인건비), 유지수선비(보수비, 수선비, 개량비), 일반관리비, 운용지원비로 분류하였다. 또 石川 裕(1987)은 보전비, 수선비, 갱신비, 운용비, 일반관리비로 분류하였으며 보전비는 설비관리비, 환경위생관리, 청소관리, 경비에 사용되는 비용이며 운용비는 광열수도요금, 운용잡비로 일반관리비에는 고정자산세, 도시계획세, 보험료, 일반사무비, 감가상각비, 각종 납부금 등을 포함시켰다.

III. 결과 및 분석

본 조사는 공동주택 관리자를 대상으로 관리비 징수현황 및 관리업무에 대한 의견(중요도)을 조사하였다. 예비조사 결과를 참고로 하여 본 조사에서는 관리비수준에 영향을 미친 공동주택 규모, 경년, 건물의 높이, 세대수, 관리방식 등과의 관계를 분석하였다.

1. 일반사항

1-1) 조사대상 공동주택의 특성

본조사 대상 공동주택의 특성으로 경년, 세대수, 층수, 관리방식, 난방방식을 조사하여 (표 1-1)에 나타냈다. 건설경년 72개월이상 144개월미만이 47.5%로 가장 많았다. 세대수는 500세대에서 2,000세대까지 고르게 표집되었으며 평균세대수는 1,178세대이다. 층수는 5층이하가 28.3%이고 14층이상 38.3%로 주로 중/고층 아파트임을 알 수 있다. 관리방식은 80%가 자치관리방식을 취하고 있으며, 난방방식은 중앙집중난방(56.7%)이 약간 높게 나타났다.

표1-1. 1차 조사대상 공동주택의 일반사항

| | 내 용 | f (%) |
|-----------|-------------------|----------|
| 경년(개월) | 36개월미만 | 18(15.0) |
| | 36개월이상-72개월미만 | 14(11.7) |
| | 72개월이상-108개월미만 | 25(20.8) |
| | 108개월이상-144개월미만 | 32(26.7) |
| | 144개월이상-180개월미만 | 16(13.3) |
| | 180개월이상 | 15(12.5) |
| 총 세대수(세대) | 500세대미만 | 34(28.3) |
| | 500세대이상-1000세대미만 | 34(28.3) |
| | 1000세대이상-2000세대미만 | 25(20.8) |
| | 2000세대이상 | 27(22.5) |
| | 평균총세대수 | 1178 |
| 층 수(층) | 5층이하 | 34(28.3) |
| | 6층이상-13층이하 | 40(33.4) |
| | 14층이상 | 46(38.3) |
| 관리 방식 | 자치관리 | 96(80.0) |
| | 위탁관리 | 24(20.0) |
| 난방 방식 | 개별난방방식 | 52(43.3) |
| | 중앙집중난방 | 68(56.7) |

1-2) 응답자에 대한 일반사항

조사대상 지역은 울산(16.7%)과 부산(83.3%)으로 나누어 조사하였으며 응답관리인의 일반적 특성은 다음 (표1-2)에 나타나 있다. 연령은 20-30대가 37.5%로 가장 많았으며 성별로는 남자관리인이 69.2%이고 여자관리인이 30.8%이다. 관리인들이 보유하고 있는 자격증의 종류로는 주택관리사, 전기기사만이 10%를 넘었으며 거의 반(53.3%)이 자격증을 소지하고 있지 않았다. 관리인의 직급은 기사이상 관리주임, 소장이 54.2%였고 그 다음이 경리(30.0%)와 경비원이었고 교육정도는 고졸이 65%로 가장 많았으며 대졸도 21.7%였다. 관리인의 1일 근무시간은 8시간이 65.8%으로 가장 많았으며, 경비원의 경우 24시간 근무가 있어 격일제 근무도 13.3%로 나타났다.

표 1-2 응답자에 대한 일반사항

| | 구 분 | f (%) |
|--------------|---------|-----------|
| 지 역 | 울 산 | 20(16.7) |
| | 부 산 | 100(83.3) |
| | 합 계 | 120(100) |
| 연령(세) | 20-30 | 45(37.5) |
| | 31-40 | 27(22.5) |
| | 41-50 | 19(15.8) |
| | 51세이상 | 29(24.2) |
| | 합 계 | 120(100) |
| 성 별 | 남 | 83(69.2) |
| | 여 | 37(30.8) |
| | 합 계 | 120(100) |
| 자격증 보유종류 | 주택관리사 | 12(10.0) |
| | 방화관리사 | 4(3.3) |
| | 전기기사 | 17(14.2) |
| | 위험물취급기사 | 5(4.2) |
| | 부탄기사 | 10(8.3) |
| | 자다 | 4(3.3) |
| | 다 | 4(3.3) |
| | 합 | 64(53.3) |
| | 계 | 120(100) |
| | | 합 계 |
| 직 급 | 소 장(주임) | 19(15.8) |
| | 과 장(주임) | 17(14.2) |
| | 기 사 | 29(24.2) |
| | 경 리 | 36(30.0) |
| | 경 비원 | 19(15.8) |
| | 합 계 | 120(100) |
| 교육정도 | 고졸 | 7(5.8) |
| | 중고졸 | 9(7.5) |
| | 대졸 | 78(65.0) |
| | 합 계 | 26(21.7) |
| | 합 계 | 120(100) |
| 근무시간 (시간) | 7 | 1(0.8) |
| | 8 | 79(65.8) |
| | 9 | 16(13.3) |
| | 10 | 3(2.5) |
| | 12 | 5(4.2) |
| | 24 | 16(13.3) |
| | 합 계 | 10.48 |
| | 합 계 | 120(100) |

1-3) 관리직급별 인원 및 근무형태

관리직급별 관리인원 및 근무형태는 다음(표 1-3)에 나타나 있다. 평균 관리인 수는 47.23명(공동주택관리령에 의해 청소원은 제외)으로 소장은 평균 1인, 과장(주임)은 평균 1.6인, 경리는 2인으로 모두 상임 근무형태를 취하고 있으며 기사의 경우는 평균 10인으로 상임, 격일, 교대로 근무형태가 다양하게 나타나고 있었다. 미화원은 평균 11인으로 주로 상임근무(85.8%) 형태이고 경비원은 평균 33인으로 격일제근무(60.8%)가 가장 많이 나타나고 있다.

관리인 직급별 1인당 관리세대수를 살펴보면 소장이 1178세대, 경비원 35.9세대, 미화원이 104.9세대를 담당하고 있는 것으로 나타났으며 청소원을 제외한 관리인 1인당 관리호수는 24.9세대로 나타났다.

표1-3 관리 직책별 인원 및 근무형태

| | | 소장 | 과장 (주임) | 기사 | 경리 | 경비원 | 미화원 |
|------------------|----|----------|------------|----------|----------|----------|-----------|
| 평균근무인원(명) | | 1 | 1.62 | 9.77 | 1.99 | 32.85 | 11.22 |
| 근무 형태 f(%) | 상임 | 120(100) | 70(100) | 48(40) | 120(100) | 6(5.0) | 103(85.8) |
| | 격일 | 0(0) | 0(0) | 32(26.7) | 0(0) | 73(60.8) | 17(14.2) |
| | 교대 | 0(0) | 0(0) | 40(33.3) | 0(0) | 41(34.2) | 0(0) |
| | 계 | 20(100) | 70(100) | 120(100) | 120(100) | 120(100) | 120(100) |

1-4) 관리현황

각 공동주택의 관리실태를 파악하기 위하여 관리비와 난방비 징수방법, 공용부분 청소와 소독 주체등을 조사하였다.

(표1-4)에 나타난 것과 같이 관리비는 先支出 後徵收인 정산제가 47.5%, 예산 수립후 매월 분할 징수하는 예산제가 30.0%, 혼합방식은 22.5%가 채택하고 있다. 난방비는 중앙난방일 경우 열량계에 의한 징수는 전체의 2.5%로 매우 미미하였으며 기본요금율 적용도 9.2%에 지나지 않고 중앙난방일 경우(68사례)의 대부분이(54사례, 79.4%)주거면적에만 비례하여 징수하고 있다. 공용부분의 청소는 자체 청소원 고용(80.0%)이 주류를 이루고 있는 반면 소독의 경우는 용역이 93.3%로 나타났다.

관리가 조금이라도 순조롭게 되지 않을 경우 그 이유로는 주민들의 협조가 저조하다(36.8%), 전문 일손이 부족하다(27.8%), 월 임금이 적다(26.4%)순으로 지적하여 관리인 스스로의 자질인 내적 요인 보다는 저임금이라든가 주민들의

협조가 부족하다는 등 외적 요인들을 주로 지적하였다.

특이하게도 인건비를 제외한 관리비가 부족하다는 의견은 전혀 없었다. 이는 두가지로 해석이 가능하다고 보는데 첫째는 실제로 현행의 관리비가 현재의 관리업무를 진행하는데 아무런 지장이 없을 만큼 충분한 정도라는 해석과, 둘째는 관리인 스스로에게 전문지식이 없기 때문에 합리적인 관리방법 및 내용, 예산편성 및 비용예측이 이루어 지지 않고 단지 경험에 의지하고 있기 때문에 현행 관리방식에 대하여 개선의 의지를 보이지 않은 것으로도 해석이 가능하다.

표1-4 관 리 현 황 N=120

| 항 목 | 내 용 | f (%) |
|------------------------------|----------------------|------------|
| 관리가 순조롭게 진행되지 않는 이유 | 관리업무량이 너무 많다 | 5(5.7) |
| | 전문직원이 부족하다 | 27(27.8) |
| 합 | 월 임금이 낮다 | 23(26.4) |
| | 주민들의 협조가 저조하다 | 23(36.8) |
| | 관리비가 부족하다 | 0(0.0) |
| | 합 계 | 87(100.0)* |
| 난방비의 징수방법 | 주택면적에 비례한 징수 | 54(45.0) |
| | 개별 난방 방식 | 52(43.3) |
| | 열량계 사용량에 비례한 징수 | 3(2.5) |
| | 기본요금율에 대하여 사용량비례징수 | 0(0.0) |
| | 기본 요금율에 대하여 면적 비례 징수 | 11(9.2) |
| 합 | 합 계 | 120(100.0) |
| 관리비의 운용방식 | 예산제(예산수립후 매월 관리비징수) | 36(30.0) |
| | 정산제(번지지출후 다음달에 정산징수) | 57(47.5) |
| | 예산제 + 정산제 | 27(22.5) |
| 합 | 합 계 | 120(100.0) |
| 공용부분의 청소방식 | 전문 청소업자에게 위탁 | 16(13.3) |
| | 청소원을 고용하여 청소 | 98(80.0) |
| | 세대별 청소 | 8(6.7) |
| 합 | 합 계 | 120(100.0) |
| 아 파 트 소독방법 | 업자에게 위탁하여 소독 | 112(93.3) |
| | 관리인의 소독 | 6(5.0) |
| | 세대별 소독 | 2(1.7) |
| 합 | 합 계 | 120(100.0) |

* missing value는 제외한 수치임.

2. 관리업무

2-1) 관리업무 유형별 내용

관리비에 상응하는 관리서비스를 파악하기 위하여 관리업무내용을 조사하였다.

(표2-1)는 관리업무유형을 공동주택관리령과 공동주택관리규칙에서 관리주체의 업무로 제시

된 사항이며 업무내용은 관리소장과의 면담과 기록문서를 통해 실제 조사대상 관리사무소에서 실시하고 있는 50종류의 업무를 공동주택관리령에 제시된 관리인의 의무를 기준으로 정리한 것이다.

표 2-1 관리업무 유형별 내용

| 관리업무의 유형 | 관리업무의 내용 |
|--|--|
| 공용부분 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지 보수 안전 관리(G1)** | 장기수선에 대한 계획을 세운다 각종지하 및 옥상기계를 유지관리한다. 공동주택 기본수을 위한 정기적인 보일러 운전 및 관리를 한다 난방, 오수, 냉수 공급 및 처징에 관한 업무를 수행한다 유류수급 및 처징에 관한 업무를 한다. 소화기, 소화전 유지관리 및 보수한다. 소방계획 수립 및 소화활동을 관리한다. 인입기 운전 및 유지보수를 한다 주차지도 및 차량번호판 업무를 한다 각 세대별 하자보수를 한다 저원을 관리한다. 안전을 관리 및 유지보수를 한다 상대배이턴을 유지관리 한다. 계단(난간계단) 유지보수를 한다 오수처리장 가동 및 관리를 한다 |
| 관리비의 예산의 확정 사용료의 기준, 감사의 요구, 결산의 처리 (G2)** | 단기운영에 따른 예산을 산정한다 입주자에 대한 계획된 진행을 인계한다. 관공서 등 외부업무 수행한다. 예산집행에 따른 회계영역 업무를 수행한다. 각종 회계영역 및 관리를 한다. 관리비부과내역서를 작성한다. 관리비 운영에 따른 입출금을 관리한다. |
| 공동주택 단지인의 경비 청소 및 쓰레기수거 (G3)** | 경비업무를 한다. 경과 동시이의 의과경비를 한다 홍소, 소독상태를 확인한다 |
| 자치관리기구의 구성, 운영 및 업무와 직원들의 자격요건 인사보수 및 적임(G4)** | 관리직원의 인사관리를 한다 기사들의 업무를 감독한다 |
| 공동주택 관리업무정보 및 공동시설물의 사용 법령에 대한 지도 감독 (G5)** | 광고물을 공고 게시한다 표지판, 외등을 관리한다 |
| 공동주택단지인의 질서 문란 행위를 방지하기 위한 조치의 강구 (G6)** | 단지에 질서문란 행위를 방지한다. 수용방지를 위한 거주자 계몽을 한다. |
| 공동주택단지 안에서 발생한 인적사고 및 도난사고에 대한 적절한 내용 대책의 강구(G7)** | 인적사고 및 도난사고에 대한 적절한 대응대책 마련 및 홍보를 한다. 범죄예방용 방어시설을 설치한다 |
| 입주자상호간의 이해가 상반되는 사항의 조정(G8)** | 주민 민원사항에 대한 문제를 처리한다. 거주자의 공동생활의 의식 계몽을 한다. |
| 회계, 장부등의 보관 (G9)** | 각종 경리장부를 기록 관리한다 회의자료를 작성한다 비상 인사, 소동용품의 인지를 작성한다. 하자보수에 대한 일지를 작성한다. 기관실의 일적작성을 한다. |
| 공동주택의 공용부분 및 공용부분의 구분과 관리 책임인 비용부담 (G10)** | 각종운영 및 공사시행에 따른 입찰 제의를 체결한다. |
| 특별수선충당금의 징수와 적립(G11)* | 특별수선적립그르미 징수와 적립 |
| 대민봉사(G12)* | 총회, 입주자대표회의에 참석한다. 각 동이나 세대별 연락을 한다 우편물을 분배에 준다 시강, 기타서비스업에 대한 안내를 한다 공과금의 납부를 대행한다. |

* 記述상의 평의상 관리업무를 G1-G12로 표기한다.
** 공동주택관리령 제3조(관리주체의 업무등)
*** 공동주택관리규칙 제2조(관리주체의 업무등)

관리주체의 가장 많은 업무는 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수, 안전에 관한(G1)로서 장기수선계획, 공동소유의 시설설비의 운전 및 관리, 각 세대별 하자보수, 외부공간(저원, 주차장)관리등 16가지 업무를 포함하여 관리인의 주된 업무임을 알 수 있다. 그 다음이 관리비의 예산 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리에 관한 회계관리업무(G2)로서 예산산정, 징수, 집행, 관리, 보험가입등의 7가지 업무가 포함된다. 또한 회계, 장부등의 자료관리업무(G9)가 6종류로 나타났으며, 특별하게 공동주택관리령에 지정된 업무유형은 아니지만 총회, 입주자대표회의의 참가, 세대별 연락, 공과금 납부대행등의 대민봉사(G12)가 5종류, 위생에 관련된 업무(G3)와 안전관리에 관련된 업무(G7) 등이 각각 3종류로 나타났다. 그 밖에도 조지관리(G4), 홍보(G5), 입주자 분쟁처리(G8)등의 업무가 2종류로 총 50종류의 업무가 공동주택 관리사무소에서 실시되고 있었다.

2-2) 관리업무 유형별 중요도

관리인 스스로의 역할을 무엇으로 파악하고 있는지를 알기 위하여 각 업무의 중요도에 대한 관리인의 반응을 조사하였다. 각 업무내용별로 「중요하다」를 1점으로 하고 「중요하지 않다」를 3점으로 하여 관리인이 직접 중요도에 대해 응답한 결과를 관리업무의 유형별평균치를 (표 2-2)에 나타냈다. 대체로 관리업무 유형별 중요도는 모두 중간(2.0)이상의 응답을 보여 관리주체의 역할을 스스로 중요하게 인식하고 있는 것으로 보인다. 가장 중요하다고 간주되는 업무는 특별수선충당금의 징수와 적립으로(MEAN=1.142, S.D.=.455)로 나타났으며 그 다음 공사에 따른 입찰 및 계약체결업무(MEAN=1.233, S.D.=.580), 입주자간의 분쟁조정(MEAN=1.317, S.D.=.580)의 순으로 전문성과 경험, 연륜을 요하는 영역을 중요시하고 있었다.

반면 가장 소홀히 여기는 업무가 대민봉사로 중요도의 평균이 2.008(S.D.=761)로 가장 낮은 반응을 보였다. 그러므로 세대별 연락이나 우편물 분배등은 주민들의 편의를 위해서는 중요하나, 관리인으로서 전문기술이 필요치 않은 단순

업무인 대민봉사는 관리인에게는 그다지 중요한 업무로 취급되지 못하고 있는 실정이다.

표 2-2. 관리업무 유형별 중요도

| 관리업무의 유형 | 중요도 | |
|--|-------|------|
| | MEAN | S. D |
| 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 녹지시설의 유지, 보수, 안전관리 (G1)* | 1.785 | .599 |
| 관리비의 예산의 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리 (G2)* | 1.500 | .535 |
| 공동주택 단지안의 경비, 청소 및 쓰레기수거 (G3)* | 1.525 | .698 |
| 자치관리기구의 구성, 운영 및 업무와 직원의 자격요건, 인사보수 및 책임 (G4)* | 1.500 | .622 |
| 공동주택 관리업무홍보 및 공동시설물의 사용방법에 대한 지도, 감독 (G5)* | 1.550 | .672 |

| | | |
|--|-------|-------|
| 공동주택단지안의 진서 문란 행위등을 방지하기 위한 조치의 강구 (G6)* | 1.542 | .744 |
| 공동주택 단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고에 대한 적절한 대응, 대책의 강구 (G7)* | 1.450 | .6334 |
| 입주자 상호간의 이해가 상반되는 사항의 조정 (G8)* | .317 | .580 |
| 회계, 장부등의 보관 (G9)* | 1.700 | .544 |
| 공동주택의 전유부분 및 공용부분의 구분과 관리책임 및 비용부담 (G10)* | 1.233 | .480 |
| 특별수선충당금의 징수와 적립 (G11)* | 1.142 | .455 |
| 대민봉사 (G12)* | 2.008 | .761 |

3. 관 리 비

3-1) 관리비 부과 항목

공동주택의 제반 관리업무의 수행에는 그에 따른 비용이 수반되며 이와 같은 비용은 「관리비」라는 형태로 주민들에게 고지된다. 그러므로 관리비부과내역서에 포함된 내용은 실제 관리상 필수적인 내용이라는 판단 아래 부과 항목을 조사하였다.

| 구분 | f (%) | 구분 | f (%) |
|---------------|------------------|----------------|--------------------|
| 일반관리비 | 12(100.0) | 시설유지비 | 공정안테나유지보수비 2(16.7) |
| 위생비 | 청소비 11(91.7) | | 통신유지비 2(16.7) |
| | 오물수거비 9(75.0) | | 전화보수유지비 1(8.3) |
| | 소독비 10(83.3) | | 주차시설유지비 2(16.7) |
| 수선비 | 수선유지비 12(100.0) | | 승강기유지비 10(83.3) |
| | 특별수선충당금 10(83.3) | | 방청제구입비 1(8.3) |
| | 수선유지충당금 2(16.7) | | 적립금 |
| 전기료 | 공동전기료 12(100.0) | | 정화조청소적립금 5(41.7) |
| | 승강기전기료 4(33.3) | | 오수처리장적립금 3(25.0) |
| | 세대당전기료 6(50.0) | | 유류비 |
| | 급탕난방전기료 1(8.3) | 난방비 8(66.7) | |
| | 급배수전기료 3(25.0) | 급탕비 5(41.7) | |
| | 수료 | 공동수도료 8(66.7) | 유류대 1(8.3) |
| 공동하수료 5(41.7) | | 기타 | |
| | | 화재보험료 3(25.0) | |
| | | 위탁관리수수료 1(8.3) | |

(표3-1)은 본조사대상인 24개 아파트 중에서 12개월분(1991.1-1991.12)관리비부과내역서를 구할 수 있는 12개 아파트를 대상으로 그 중 1개월 이상 부과한 내용이면 모두 포함하여 분석한 것이다.

공동주택관리령에 의하면 관리비는 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 수선유지비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 소독비와 별도의 특별수선충당금을 징수할 수 있도록 되어 있다. 그러나 실지로 고지, 징수되는 내용의 세부항목을 구체적으로 분류한 결과 위의 (2-6)의 내용과 같이 다양하였다. 즉 일반관리비, 청소비, 수선유지비 등은 모든 단지에서 고지되고 있으며 각 단지의 특성에 따라 전화유지보수비(8.3%), 유류대(8.3%), 위탁관리수수료(8.3%)등 28개 항목으로 분류하여 징수하고 있었다. 이를 사용목적에 따라 청소비(91.7%), 오물수거비(75.0%), 소독비(83.3%)를 위생비라 할 수 있으며 수선에 필요한 비용은 수선유지비(100.0%), 특별수선충당금(83.3%), 수선유지충당금(16.7%)으로서 수선비라 하였다. 또한 공정안테나 보수유지비(16.7%), 승강기유지비(83.3%)등의 공동시설 유지보수비를 시설유지비로 하였고 정화조 청소적립금(41.7%), 오수처리장 적립금(25.0%)등 1년간의 수선 비용을 적립하여 수선하기 위한수선적립금 등으로 분류할 수 있다. 이를 관리업무 내용과 비교하여 보면 유지관리를 위한 비용으로는 수선비, 시설유지비, 적립금의 형태로 구분되나 생활관리와 운영, 경영관리업무를 위

한 비용은 단지 일반관리비 하나의 항목만으로 분류되어1. 포괄적인 내용을 담고 있었다. 이는 김선중(1992)의 주민의 관리비 불만에 관한 연구에서 일반관리비에 대한 주민들의 신뢰가 적음을 지적하였는데 그에 대한 실증적 결과라 할 수 있다.

3-2) 관리비 부과 수준

1991. 1-1992. 12까지의 관리비부과내역서를 수집한 12단지의 관리비 수준을 조사하여 (표 3-2)에 나타내었다. 분양면적 평당 총관리비는 2534.16원으로 일반관리비가 1087.89원/평으로 가장 많은 부분을 차지하였고 청소비(154.28원/평), 오물수거비(103.74원/평)의 순으로 나타났다. 위탁관리수수료는 평당 36원으로 1987년도 본 연구자의 조사시 평당 30.33원에서 약 19.8% 상승하여 우리의 물가상승율과 비교하여 볼때 매우 미미한 변화라 할 수 있다.

표3-2. 1차 본 조사의 관리비 내역별 평균 비용 N=12

| 내역 | 평균금액 (원/평) | SD | 내역 | 평균금액 (원/평) | SD |
|---------|---------------|--------|----------|---------------|--------|
| 일반관리비 | 1087.89 | 361.84 | 수선유지비 | 5.7 | |
| 청소비 | 154.28 | 41.59 | 오물수거비 | 103.74 | |
| 소독비 | 49.31 | 20.52 | 승강기유지비 | 39.00 | 109.46 |
| 특별수선충당금 | 71.67 | | 수선유지충당금 | | 43.90 |
| 난방비 | 14.0 | 52.07 | 공동전기료 | 6.3 | 12.96 |
| 승강기전기료 | 71.00 | 122.85 | 정화조 | 64.33 | |
| 오수처리장 | 40.00 | | 공동수도료 | 11.1 | 181.48 |
| 공동취수도료 | 0.9 | 13.91 | 공형안내유지보수 | | 44.31 |
| | | 332.75 | 통신유지비 | 4.2 | 137.21 |
| 위탁관리수수료 | 36.00 | | 상여회직접납금 | 12.67 | |
| 시설유지비 | 10.4 | | 전화보수유지비 | 11.42 | |
| 방청제 | 16.58 | | TV공청유지비 | 21.50 | |
| 화재보험료 | | | 주차시설유지비 | 93.79 | 7.72 |
| 세대당전기료 | 251.08 | 199.29 | 유틸대 | 10.9 | |
| 총관리비 | 2534.16 | 738.43 | 금탕난방전기료 | 67.58 | |

| | |
|--------|----------|
| 일반관리비 | 총세대수 |
| 수선유지비 | 경년 |
| 청소비 | 관리방식 |
| 오물수거비 | 난방방식 |
| 소독비 | 층수 |
| 승강기유지비 | 지역 |
| 특별수선 | 단위주택규모 |
| 충당금 | * p<.05 |
| | ** p<.01 |

그림1. 1차조사 결과 공동주택의 특성과 관리비와의 관계

일반관리비는 총세대수, 지역과 유의적인 관계가 있었다. 총세대수와는 부적인 관계를 보였는데 이는 저층일수록 일반관리비가 많음을 뜻한다. 수선유지비는 경년, 관리방식인 상관관계를 보였으며, 위탁관리일수록 저층일수록 수선유지비가 많음을 알 수 있다. 청소비는 단위주택규모와만 부적 상관관계(P<.05)를 보여 규모가 작은 아파트일수록 청소비용을 많이 지불하고 있고, 승강기유지비는 총세대수(P<.05), 경년, 층수, 지역과 유의미한 관계를 보여 세대수가 적은 경년이 길고 저층일수록 많은 비용을 필요로 하였다. 또한 특별수선충당금은 유의수준 .05에서 지역과 단위주택규모와 유의적인 관계가 있으며, 울산보다는 부산이 단위주택규모가 작은 아파트보다는 큰 아파트에서 많이 지불하고 있었다. 결과적으로 관리비는 경년, 세대수, 지역, 단위주택규모, 관리방식에 따라 달라진다고 할 수 있다. 따라서 세대수가 적을수록 오래된 아파트일수록, 단위주택규모가 작을수록 부산보다는 울산이 상대적으로 많은 관리비용을 지불하고 있는 것으로 나타났다.

IV. 결론 및 제언

1. 결론

관리업무 수행에 지출되는 비용을 예측할 수 있는 변수를 찾아보기 위하여 1차 조사로는 울산, 부산에 위치한 공동주택 24개 단지 관리인 120명을 대상으로 관리업무내용과 그에 대해 일

3-3) 관리비수준과 공동주택특성과의 관계

분석대상 공동주택 단지 사례수는 적으나 2차 조사대상의 범의를 규정하기 위하여 관리비와 단지특성과의 관계를 보았다.

관리항목별 비용과 세대수, 경년, 관리방식, 난방방식, 층수, 지역, 단위주택규모와의 유의수준 .10이상의 상관관계를 나타낸 변수는 (그림1)과 같다.

마만큼 중요하게 생각하고 있는가에 대한 반응인 중요도를 조사하였다. 2차조사에서는 관리비 부과 항목을 파악하고자 지역, 관리방식을 통제하여 부산에 위치하면서 자치관리방식을 취하고 있는 101개 단지를 대상으로 1992년 7월분 관리비 부과내역을 분석하였다.

조사결과는 다음과 같다.

첫째, 관리인 1인당 관리호수는 24.94호(.04인/호)로 나타났으며 평균 근무시간은 10.48시간, 공동주택관리업무내용과는 큰 관계가 없는 주산·부기·타자를 제외한 자격증을 가진 응답자는 31.7%에 지나지 않았고 학력은 고졸(65.0%), 대졸(21.7%)순으로 나타났다.

둘째, 공동주택에서 수행되고 있는 관리업무 내용으로는 공용부분 및 시설의 유지보수 안전에 관한 업무가 가장 많았고 그 다음이 관리비용에 대한 관리업무, 회계장부등의 보관업무의 순으로 나타났다. 이는 모두 공동주택 관리령과 공동주택관리규칙에 제시된 관리주체의 업무로서 법령의 한계내에서 관리가 진행되고 있음을 알 수 있고 동시에 공동주택의 바람직한 관리를 위해서는 공동주택관리령등의 개선이 우선함을 알 수 있다. 관리령에 제시되지 않았지만 현재 수행하고 있는 관리업무는 대민봉사 뿐이었다.

셋째, 관리주체가 중요한 업무로 파악하고 있는 업무내용은 특별수선충당금의 징수와 적립, 공사에 따른 입찰 및 계약업무, 주민간의 분쟁 조정업무 등으로 전문성과 연륜, 경험을 요하는 관리영역을 중요한 관리인의 역할로 응답하였다.

넷째, 관리비는 경년, 세대수, 지역, 단위주택규모, 관리방식에 따라 달라진다고 할 수 있다. 따라서 세대수가 적을수록 오래된 아파트일수록 단위주택규모가 작을수록 부산보다는 울산이 상대적으로 많은 관리비용을 지불하고 있는 것으로 나타났다.

2. 제 언

결론을 토대로 다음과 같이 제언한다.

관리주체의 업무는 공동주택관리령에 준하여 행하여지므로 바람직한 관리를 위하여 관리령의 내용을 보완하여야 할 것이다. 특히 공동생활방

식이 익숙하지 못한 생활관리 영역인 대민 업무에 대한 지침을 제시함으로써 주민과 관리주체와의 마찰을 줄일 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

- 대한주택공사: "관리 주체별 관리 실태에 관한 연구", 1984.
- 홍관희: "공동주택관리제도에 관한 연구", 석사학위 논문, 건국대 대학원, 1986.
- 박수동: "집단도시 주택의 관리 개선 방안에 관한 연구", 석사학위논문, 건국대 대학원, 1987.
- 유영환: "공동주택관리 제도에 대한 연구", 석사학위 논문, 단국대 경영 대학원, 1987.
- 김명수: "공동주택의 관리효율화 방안에 관한 연구", 석사학위 논문, 한양대 행정대학원, 1987.
- 김선중, 박현옥: "공동주택관리업무 유형화에 관한 연구", 대한 가정 학회지, 제26권3호, 1988.
- 김선중, 박현옥: "공동주택관리업무의 수행정도 및 인식에 관한 연구", 울산대학교 연구논문집 제20권, 1989.
- 김중구: "공동주택 관리제도에 관한 연구", 한국소비자보호원, 1990.
- 梶浦恒男, 平田陽子: "分譲共同住宅の管理に關する研究-民間アンシオン關理人と管理組合に關する 日常的管理行爲の分析", 大阪市立大學生活科學部紀要, 第30卷, 1982, pp.181-191.
- 南孝(1984): 共同住宅의 管理費에 대하여 設備의 管理, pp.35-43.
- 建築保全學會(1986): 建築設備의 耐久性向上技術.
- 日本建築學會(1989): 建築物의 耐久計劃에 관한 考察方法.
- 北村 君(1975): 住居管理學, 朝倉生活科學.
- 田村 恭 等(1983), 新建築學大系, 彰國社.