

# 제도관리에 따른 공동주택 거주자의 관리만족 \*

## Management Evaluation and Satisfaction of Multi-family Housing Residents

홍 선 경\*\*  
Hong Sunkyung  
윤 복 차\*\*\*  
Yoon Bokcha

### Abstract

The Purpose of this research is to identify management systems that effect to multi-family housing resident's management satisfaction. This study used survey data collected by Korea Reseach Institute for Human Settlement(KRIHS) in 1993. The major findings were as follows :

- 1) Residents in compulsory management system evaluated housing management higher than ones in optional management system.
- 2) Quality of mainternanace management and residents' reliability of the representative committee influenced to residents' overall satisfaction of housing management.

### I. 서 론

#### 1. 연구 배경 및 목적

현행 공동주택의 관리를 위한 주요 법제인 공동주택관리령 등은 공동주택 단지의 형태

에 따라 의무적 관리 단지와 임의적 관리 단지로 구분하여 차별 적용되고 있다. 단지규모 300세대 이상 또는 승강기가 설치되어 있거나, 중앙집중 난방방식 공동주택, 즉 의무관리 공동주택<sup>1)</sup>의 경우 거의 모든 관리 활동이 공동주택관리령의 적용을 받으며 하자보수사항 뿐 아니라 장기수선계획의 수립 및 특별수선충당금의 적립이 의무화되어 있다. 반면 300세대 미만인 승강기가 없고, 중앙집중 난방방식이 아닌 공동주택, 즉 임의관리 공동주택의 경우 관리령에 의해 일부를 적용받을

\* 본 연구는 1996년도 학술진흥재단 박사후 국내연수지원 및 연세대학교 연구비지원으로 이루어진 연구 결과의 일부임.  
 \*\* 정회원, 연세대학교 주거환경학과 강사  
 \*\*\* 정회원, 연세대학교 주거환경학과 교수

뿐만 많은 부분이 단지의 임의적 사항으로 방치되어 관리부실로 조기 노후되는 실정이다 (국토개발연구원, 1993). 본 연구의 목적은 공동주택 관리제도의 차별 적용에 따른 공동주택 거주자의 관리평가 및 만족을 규명함으로써 차별적인 제도관리에 따른 문제점을 도출하며 그 개선방안을 제안하는 것으로 그 구체적인 목적은 다음과 같다.

첫째, 제도관리에 따른 공동주택 거주자의 관리 평가를 파악한다.

둘째, 공동주택 거주자의 관리만족에 영향 미치는 관리요인을 규명한다.

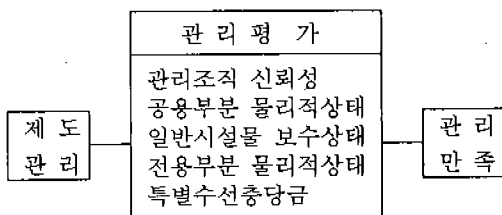
## 2. 용어정의

본 연구에서는 공동주택관리 관련 제도가 단지 특성에 따라 의무관리대상 공동주택과 임의관리대상 공동주택으로 구분하여 차별 적용되는 특성을 제도관리라 한다.

## II. 연구방법

### 1. 연구방법

도서관 서베이(survey)를 통한 문헌 연구 방법으로 이론적 배경을 고찰하여 연구모형을 설정하고, 입수된 기존 자료<sup>2)</sup>에 대해서 SPSS PC<sup>+</sup>를 이용하여  $\chi^2$ -test, t-test, 요인분석, 상관관계분석, 그리고 다중회귀분석 등을 통한 실증적 분석을 한다. 실증분석 대상은 서울시에 소재한 단지규모 20세대 이상 공동주택단지 거주 가구 600가구로 의무관리단지 가구 401가구(66.8%)와 임의관리단지 가구 199가구(33.2%)이다.



(그림 1) 연구의 개념적 모형

### 2. 연구모형

제도관리에 따른 공동주택 거주자의 관리평가 및 만족을 파악하기 위한 연구모형은 <그림 1>과 같다.

### 3. 제한점

본 연구의 결과는 제도특성에 따른 공동주택의 관리특성을 비교분석하기 위해 1993년에 조사된 자료의 분석에 의한 것으로, 이를 다른 시대적 상황에 일반화시키는 데는 주의할 요하는 제한점을 갖고 있다.

## III. 결과 및 논의

### 1. 조사대상가구의 일반적 특성

#### 1)가구 특성

조사대상 가구는 66.8%가 의무관리 공동주택에 33.2%가 임의관리 공동주택에 거주하는 총 600세대로 평균 건축경년이 16.1년인 다소 오래된 단지에 거주하고 있었다. 또한 조사대상 가구의 평균주택규모는 24.3평으로 비교적 중소형 규모의 주택이며, 조사대상가구중 80.4%가 자신의 소유주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 그리고 조사대상 가구는 현 주택에서 평균 7.5년동안 거주하였으며, 가구의 평균월소득이 1,473천원<sup>3)</sup>으로 중간소득층의 가구이다.

#### 2) 단지의 관리특성

##### (1) 관리방식

조사대상가구중 80.7%가 거주 단지의 관리방식으로 자치관리를 많이 지적하였는데  $\chi^2$ -test결과 의무관리 단지의 경우 특히 위탁관리 방식을 많이 실시하는 것으로 나타났다. 반면 임의관리 단지의 경우 위탁관리 단지는 없으며, 자치관리 또는 자치관리와 위탁관리를 병용하는 혼합관리를 더욱 많이 행하고 있었다.

<표 1> 제도관리에 따른 관리방식

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도 관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
관 리 방 식	자치관리	285	159	444 80.7
		51.8 -14.5	28.2 +14.5	
	위탁관리	86	0	86 15.6
15.6 +28.0		0.0 -28.0		
혼합관리	0	20	20 3.6	
	0.0 -13.5	3.6 +13.5		
계 (%)		371 67.5	179 32.5	550 100.0
$\chi^2 = 70.80^{***}$				

1) 발생차 = 기대빈도-관찰빈도 \*\*\* p < .001

(2) 관리비

조사대상가구는 주택의 유지관리를 위해 월평균 평당 4,800원의 관리비를 지출하였는데 의무관리 공동주택 가구의 경우 5,286원, 임의관리 공동주택 가구의 경우 3,713원으로 임의관리 공동주택에 비해 의무관리 공동주택 거주 가구가 더욱 많은 관리비를 지출하고 있는 것으로 나타났다.

<표 2> 제도관리에 따른 평당관리비

제도 관리	평당 평균관리비(원)	t-value
의무 관리	5,286	9.39 ***
임의 관리	3,713	
전체 평균	4,800	

\*\*\* p < .001

(3) 장기수선계획 수립과 특별수선충당금 적립

조사대상 가구중 42.6%가 거주 단지의 경우 장기수선계획의 수립과 대규모 수선을 위한 특별수선충당금을 적립하는 것으로 지적하였다.  $\chi^2$ -test결과 의무관리 공동주택의 경우 장기수선계획을 수립하여 그에 따른 특별수선충당금을 적립하거나, 장기수선계획없이 대규모 수선을 위한 특별수선비를 적립하는

경우가 많았으며, 임의관리 공동주택의 경우 장기수선계획만을 수립했거나, 장기수선계획을 수립하지 않을 뿐 아니라 대규모 수선을 위한 적립금도 없는 경우가 많았다.

대규모 수선을 위해 수선충당금을 징수 적립하는 단지의 경우 평당 월징수액은 제도관리에 따른 차이없이 최저 4원부터 최고 117원으로 평균 25.5원이었다. 이러한 결과는 최저 13원 최고 405원으로 평균 134원인 건교부(1994)의 실태조사<sup>4)</sup> 결과와는 차이가 크다. 이는 일반적으로 공동주택 거주자가 현 주택에서의 장기간 거주를 통한 특별수선충당금의 혜택을 기대하지 않을 뿐 아니라 본 연구 조사대상 단지가 비교적 경과년수가 오래되고<sup>5)</sup>, 대부분 재건축을 고려하고 있거나<sup>6)</sup> 고려할 수 있는 단지이므로 단지 특성을 불문하고 최소금액의 특별수선충당금을 징수 적립하는 것으로 여겨진다.

<표 3> 장기수선계획수립, 특별수선충당금적립 실태

빈도 전체백분율(%) 발생차 <sup>1)</sup>		제도 관리		계 (%)
		의무관리	임의관리	
장기수선 계획 과 특별수선 충당금	계획수립	9	22	31 5.6
		1.6 -12.1	3.9 +12.1	
	계획 수립과 수선충당금 적립	204	33	237 42.6
		36.7 +43.1	5.9 -43.1	
	계획 없이 수선충당비 적립	109	24	133 23.9
		19.6 +18.4	4.3 -18.4	
계획 없고 수선충당금 적립 없음	11	77	88 15.8	
	2.0 -48.9	13.8 +48.9		
모르겠다	45	22	67 12.1	
	8.1 -0.6	4.0 +0.6		
계 (%)		378 68.0	178 32.0	556 100.0
$\chi^2 = 193.67^{***}$				

1) 발생차 = 기대빈도-관찰빈도 \*\*\* p < .001

2. 공동주택 거주자의 관리 평가

1) 입주자대표회의의 신뢰성 평가

입주자 대표회의에 대한 조사대상가구의 신뢰성 평가는 전체 평균 3.27점으로<sup>7)</sup> 보통이었으며, 제도관리 여부에 따라 통계적으로 유의적인 차이를 나타냈다. 의무관리 공동주택단지 거주자의 입주자대표회의의 신뢰성 평가는 3.21점, 임의관리 단지 거주자의 평가는 3.49점으로 임의관리 단지의 거주자의 신뢰성 평가가 더욱 높았다. 공동주택 거주자가 입주자대표회의를 불신하는 경우 이유를 조사한 결과 의무관리 단지의 경우 입주자대표회의의 활동에 관련한 홍보 및 공개 부족과 대표활동 미비, 입주자대표회의와 관리사무소와의 불화가 원인인 경우도 많았다. 한편, 임의관리 단지의 경우 대표자 개인적인 활동, 대표로서의 활동이 미비하기 때문임을 많이 지적하였다.

<표 4> 제도관리에 따른 입주자대표회의의 신뢰성 평가

제도 관리	신뢰성 평가	t-value
의무 관리	3.21	-2.13*
임의 관리	3.49	
전체 평균	3.27	

\* p < .05

2) 공용부분의 물리적 상태

공용부분의 물리적 상태에 대한 거주자의 평가<sup>8)</sup>를 조사한 결과 <표 5>와 같이 급수온수 난방의 물리적 상태는 비교적 양호한 상태로 평가되었고, 그 외는 다소 불량하게 평가되는 것으로 나타났다. 이러한 평가의 관리제도 여부에 따른 차이를 분석한 결과 건물의 내·외부 도장은 의무관리 단지의 경우 임의관리 단지의 경우 보다 다소 양호하였으며, 급수·온수·난방의 상태는 임의관리 단지의 경우 의무관리 단지보다 더욱 양호하게 나타났다. 이상의 5가지 공용부분 항목에 대한 평균 평가점수는 전체 평균 2.29점으로

다소 불량하였으며, 의무관리 단지의 경우 공용부분의 물리적 상태는 2.33, 임의관리 단지의 경우 2.22로, 임의관리 단지의 공용부분의 물리적 상태가 더욱 불량한 상태인 것으로 나타났다.

<표 5> 공용부분의 물리적 상태 평가

공용부분	의무관리	임의관리	전 체	T-value
건물외부 도장	2.20	1.71	2.04	7.08 ***
건물내부 도장	2.19	1.80	2.06	5.84 ***
배관의 노후	1.95	1.85	1.92	1.47 n.s.
급수온수 난방	3.07	3.57	3.24	-7.00 ***
엘리베이터	2.21	-	2.21	-
평 균	2.33	2.22	2.29	2.46 *

\* p < .05    \*\*\* p < .001

3) 일반시설물의 보수 상태

단지의 냉난방 시설 청소, 옥상방수공사, 외부도장 등 단지내 일반시설물의 보수 및 수선의 실행에 대한 거주자의 평가<sup>9)</sup>를 조사한 결과 전체평균은 3.09점으로 보통 정도인 것으로 나타났으며 <표 6>과 같이 제도관리에 따른 차이가 있는 것으로 나타났다. 일반시설물의 보수 상태는 의무관리 단지의 경우 3.31, 임의관리 단지의 경우 2.64로 임의관리 단지에 비해 의무관리 단지의 일반시설물 보수가 더욱 잘 이루어지는 것으로 나타났다.

<표 6> 일반시설물의 보수 상태

제도 관리	일반시설물 상태	t-value
의무 관리	3.31	6.16 ***
임의 관리	2.64	
전체 평균	3.09	

\*\*\* p < .001

4) 전용부분의 물리적 상태

조사대상 가구가 거주하고 있는 전용부분의 물리적 상태에 대한 11개 항목에 대해 거주자의 평가<sup>10)</sup>는 <표 7>과 같이 2.17점~2.60점으로 약간 양호하거나 다소 불량한 상태로 나타났다. 이들 평가의 제도관리에 따른 차이를 분석한 결과 상하수도파이프 누수, 상수도 녹물, 내벽의 균열, 바닥의 균열, 보 및 기둥의 상태, 방수불량 및 결로, 내장, 그리고 문·창문의 작동 등은 의무관리 단지의 거주자가 임의관리 단지의 거주자에 비해 다소 양호하게 평가하였으며, 난방설비등에 대한 평가는 제도관리에 따른 차이가 없는 것으로 나타났다. 이상의 전용부분의 11개항목에 대한 평균 평가점수를 전용부분의 물리적 상태에 대한 점수로 이용하여 제도관리에 따른 차이를 분석한 결과 임의관리 단지 거주 가구는 의무관리 단지 거주 가구에 비해 전용공간을 더욱 불량하게 평가하는 것으로 나타났다.

<표 7> 전용부분의 물리적 상태 평가

전용부분	의무관리	임의관리	전체	t-value
난방설비 상태	2.31	2.44	2.35	-1.79 ns.
난방파이프 누수	2.36	2.47	2.40	-1.34 ns.
상하수도 파이프 누수	2.35	2.14	2.27	2.48 *
상수도 녹물	2.23	2.06	2.17	1.97 *
내벽의 균열	2.67	2.00	2.45	8.53 ***
바닥의 균열	2.81	2.17	2.60	8.26 ***
보, 기둥 상태	2.76	1.88	2.47	9.53 ***
방수불량 및 결로	2.37	1.89	2.21	6.01 ***
내장	2.65	2.44	2.58	2.73 **
문, 창문의 작동	2.27	2.00	2.18	3.65 ***
부수시설	2.54	2.40	2.49	1.80 ns.
평균	2.50	2.24	2.41	5.30 ***

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001

5) 제도관리에 따른 특별수선충당금의 적절성 평가

특별수선 충당금 적립을 위한 징수금액의 적절성에 대한 거주자의 평가<sup>11)</sup>를 조사한 결과 전체 평균 3.1인 보통수준으로 평가되었는데 <표 8>과 같이 제도관리 여부에 따른 유의적인 차이는 없었다. 특별수선충당금의 적절성에 대한 거주자의 평가가 합당한 것인가를 판단하기 위해 <표 9>와 같이 거주자의 평가와 앞서 분석된 실제 징수되는 평당 특별수선충당금, 공용공간의 물리적 상태, 그리고 일반시설물의 보수상태간의 상관관계를 분석하였다. 분석결과 특별수선충당금의 적절성에 대한 거주자의 평가는 실제 징수금액과는

<표 8> 특별수선충당금 적립액에 대한 거주자 평가

제도 관리	특별수선충당금의 적절성	t-value
의무 관리	3.1	1.30 ns.
임의 관리	2.9	
전체 평균	3.1	

<표 9> 단지특성과 특별수선충당금의 적절성 평가의 상관관계

단지 특성	특별수선충당금의 적절성 평가
평당 특별수선충당금	0.042 ns.
공용공간의 물리적 상태	0.154 **
일반시설물의 보수상태	0.139 **

\*\* p<.01

통계적으로 유의적인 관계가 없는 것으로 나타났다. 거주단지의 공용공간 상태, 일반시설물의 보수 상태와의 관계는 통계적으로 유의적이거나 상당히 미약한 관계를 나타냈다. 따라서 공동주택의 거주자는 특별수선충당금 징수에 대해서 타당한 합리적인 평가기준을 갖고 있지 못하다고 하겠다.

3. 공동주택 거주자의 관리만족

공동주택 거주자의 관리에 대한 만족을 조사하여<sup>12)</sup> 제도관리 여부에 따른 차이를 분석한 결과 <표 10>과 같이 조사대상 가구의 전체 평균 관리만족은 2.80점으로 보통에 약간 못미치는 만족이었으며, 임의관리 단지 거주자의 관리만족은 2.63점으로 2.88점인 의무관리 단지 거주자에 비해 단지의 관리에 다소 불만족하는 것으로 나타났다. 관리에 불만족하는 경우 불만족의 이유를 조사한 결과 의무관리 단지 거주자는 주로 과도한 관리비로 인해, 임의관리 단지 거주자는 관리주체의 불성실한 관리와 신뢰성 결여 때문이었다.

공동주택 거주자의 관리만족에 영향미치는 관리요인을 파악하기 위해 가능한 영향요인

<표 10> 제도관리에 따른 관리만족

제도 관리	관 리 만 족	t-value
의무 관리	2.88	3.13 **
임의 관리	2.63	
전체 평균	2.80	

\*\* p < .01

<표 11> 거주자의 관리만족에 영향요인

독립 변인	b	SE b	$\beta$	t	Sig t	R <sup>2</sup>
전용공간의 물리적 상태	.352	.095	.234	3.70	.0003	.149
일반시설물의 보수 상태	.173	.037	.243	4.68	.0000	.209
대표회의의 신뢰성	.132	.040	.166	3.28	.0012	.239
공용공간의 물리적 상태	.297	.103	.182	2.89	.0041	.260
상 수	.330	.265		1.25	1.248	
F = 25.41 *** R = .510 R <sup>2</sup> = .260 SE = .696						

\*\*\* p < .001

<표 12> 의무관리 공동주택 거주자의 관리만족

독립 변인	b	SE b	$\beta$	t	Sig t	R <sup>2</sup>
전용공간의 물리적 상태	.347	.100	.236	3.46	.0006	.148
일반시설물의 보수	.149	.039	.206	3.80	.0002	.190
대표회의에의 신뢰성	.134	.043	.167	3.13	.0019	.219
공용공간의 물리적 상태	.300	.109	.188	2.76	.0062	.241
상 수	.414	.278		1.49	.1372	
F = 21.34 *** R = .491 R <sup>2</sup> = .241 SE = .694						

\*\*\* p < .001

이라 생각되는 변인들<sup>13)</sup>을 설명변수로 중다 회귀분석한 결과 <표 11>과 같다.<sup>14)</sup> 공동주택 거주 가구의 주거만족모형에 전용공간과 일반시설물의 물리적 상태, 입주자대표회의의 신뢰성, 그리고 공용부분의 물리적 상태 등의 관리요인이 유의적인 설명변수로 포함되어, 공동주택 거주 가구의 관리만족을 26% 설명할 수 있다. 또한 이들 설명변수중 일반시설물 보수상태의 표준화 회귀계수( $\beta$ )가 .243, 실내공간의 물리적 상태의 표준화 회귀계수가 .234으로 공동주택 거주가구의 관리만족에 가장 많은 영향을 미쳤고, 공용공간의 물리적 상태와 입주자대표회의의 신뢰성도 각 .182과 .166으로 공동주택 거주자의 관리만족에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 전용공간, 공용공간 그리고 일반시설물의 물리적 상태가 양호할수록 그리고 입주자 대표회의에 대한 거주자의 신뢰도가 높을수록 관리만족은 높다고 하겠다.

〈표 13〉 임의관리 공동주택 거주자의 관리만족에 영향 요인

독립변인	b	SE b	$\beta$	t	Sig t	R <sup>2</sup>
일반시설물의 보수 상 수	.449 1.411	.109 .327	.697	4.13 4.31	.0006 .0004	.486
F = 17.04 *** R = .697 R <sup>2</sup> = .486 SE = .692						

\*\*\* p < .001

공동주택 거주자의 관리만족모형을 제도관리 대상 여부에 따라 의무관리 단지와 임의관리 단지로 구분하여 설명가능한 모든 관리특성 변인을 포함하여 재추정한 결과 〈표 12〉와 〈표 13〉과 같다. 의무관리 공동주택 거주 가구의 경우 전용공간과 일반시설물의 보수상태가 양호하며, 입주자대표회의의 신뢰도가 높고, 공용공간의 물리적 상태가 높을수록 거주자의 관리만족은 높아지는 반면, 임의관리 공동주택 거주 가구의 경우 일반시설물의 보수 상태가 양호할수록 관리만족은 높아진다고 하겠다.

## V. 결 론

본 연구는 제도관리 특성에 따른 공동주택 거주자의 관리평가 및 만족을 규명하는 것을 목적으로 하여 단지의 제도관리 여부에 따라 관리실태 및 거주자의 관리평가 그리고 관리만족에는 차이가 있음을 밝혔다. 우리나라의 공동주택 관련 제도는 의무관리 단지를 주 적용대상으로 하기에 공동주택 공동주택 관리실태는 제도관리 여부에 따른 차이가 현격하다. 의무관리 공동주택은 임의 관리 공동주택에 비해 대규모 단지이므로 관리전문화를 위한 위탁관리방식을 많이 취하며, 거주자는 위탁관리비를 포함한 비교적 비싼 관리비를 기꺼이 부담하고 있다. 관리가 전문화되어 있으므로 단지의 유지관리상태는 임의관리 단지에 비해 양호하며, 냉난방시설 청소, 옥상방수, 외부 도장 등 단지내 일반시설물의 보수 및 수선도 더욱 잘 이루어지고 있다. 더구나 장기수선계획의 수립과 특별수선충당금의

적립이 의무화되어 있는 관계로 이를 통해 공용공간의 물리적 상태가 양호하게 관리되고, 일반시설물의 보수가 잘 이루어지고 있다. 반면 임의관리 공동주택은 거의 모든 관리 관련사항에 대해 의무 규제 사항없이 단지의 자율에 일임하여 관리조직도 잘 구성되지 않으나, 관리조직에 대한 거주자의 신뢰는 의무 관리 단지에 비해 다소 높다. 또한 거주자의 관리비 부담이 비교적 적은 자치관리방식이나 자치와 위탁을 혼합한 관리형태를 취하여 거주자 스스로 관리에 참여할 수 있는 기회는 많을 수 있으나, 관리가 전문화되지 못하여 유지관리상태가 불량해지기 쉽다. 더구나 임의관리 단지의 경우 장기수선계획과 특별수선충당금 적립의 의무가 없어 단지의 유지관리를 위한 계획과 비용마련에 곤란을 가져와 결과적으로 단지의 노후화가 빨라질 것이라 여겨진다. 따라서 현재 30세대 이상으로 되어 있는 관리 관계제도의 적용범위의 점진적인 확대가 필요하며, 소규모 단지인 임의관리 단지를 전문관리업체가 연합하여 관리할 수 있도록 하는 제도마련이 시급하다. 이를 통해 임의관리 단지의 운영관리 및 유지관리를 강화할 수 있을 것이다.

단지의 관리상태에 대한 공동주택 거주자의 만족에 영향을 주는 관리요인은 공용공간의 관리상태 뿐 아니라 거주자 스스로의 관리에 일임되어 있는 전용공간의 물리적 상태도 상당한 영향을 미친다. 즉, 단지 공용부분의 관리가 만족스러워야 할 뿐 아니라 자신의 전용부분의 물리적 상태도 어느정도 만족되어야 거주자는 단지 전체의 관리상태에 만족하는 것으로 여겨진다. 또한 단지의 냉난방 시설, 물탱크 등의 일반시설물의 보수가 잘

이루어져야 거주자는 관리에 만족할 뿐 아니라 입주자대표회의의 신뢰성이 클 때 더욱 만족한다. 더구나 임의관리 단지일 경우 일반 시설물의 보수 상태가 거주자의 관리만족에 상당히 큰 영향을 미치고 있다. 따라서 공동주택 거주자의 관리만족을 높이기 위해서 공동주택 관리업무는 운영관리뿐 만이 아니라 유지관리 측면에서도 강화되어야 할 것이다. 이는 현재 고층화된 공동주택의 재건축 실익이 감소되고, 조기노후화의 급속한 진전이 우려되는 시점에서 시급히 요구되는 사항이라 할 수 있다.

## 주

- 1) 본 연구에서 의무관리공동주택은 공동주택관리령 제8조에 의한 사업주체의 의무 관리기간동안의 관리와는 구분된다.
- 2) 국토개발원(1993)의 『주택보전 활성화정책 연구』의 수행을 위해 마련된 자료중 공동주택 관리와 관련된 부분을 활용하였다. 이는 공동주택 단지를 단지특성에 따라 의무관리 단지와 임의관리 단지로 구분하여 제관리특성의 비교 분석을 가능하게 함으로써 활용에 의의를 지닌다.
- 3) 1993년 도시근로자 가구의 월평균 소득은 1,477,800원임(통계청, 1998).
- 4) 서울, 부산, 광주 등의 건축경년 5년이상인 공동주택 단지를 조사대상으로 함
- 5) 분석대상의 건축경년은 최소 9년 최대 23년이다.
- 6) 분석대상 중 48.3%가 구체적인 재건축 계획을 가지고 있는 것으로 나타났다.
- 7) 본 연구에서 이용한 자료는 1점: '매우 불신' ~ 5점: '매우 신뢰'의 5단계 리커르트 척도로 측정되었다.
- 8) 본 연구에서 이용한 자료는 1점: '매우불량' ~ 4점: '매우 양호'의 4단계 리커르트 척도로 측정되었다.
- 9) 본 연구에서 이용한 자료는 1점: '아주안된다' ~ 5점: '잘되고 있다'의 5단계 리커르트 척도로 측정되었다
- 10) 본 연구에서 이용한 자료는 1점: '매우불량' ~ 4점: '매우 양호'의 4단계 리커르트 척도로 측정되었다.
- 11) 본 연구에서 이용된 자료는 1점: '매우 미흡' ~ 5점: '매우 충분'의 5단계 리커르트 척도로 측정되었다
- 12) 본 연구에서 이용한 자료는 1점: '매우불만족' ~ 5점: '매우만족'의 5단계 리커르트 척도로 측정되었다.
- 13) 관리방법, 관리비, 입주자대표회의 구성 및 거주자의 신뢰도, 특별수선충당금, 공용공간의 물리적 상태, 일반시설물의 보수상태, 전용공간의 물리적 상태 등 본 연구를 위한 조사자료에서 관리요인으로 활용가능한 변인들을 거주자의 관리만족 모형을 구성하기 위한 중다회귀분석에 설명변수로써 이용하였다.
- 14) 모형에 단계적 방법으로 설명변수들을 투입하여 통계적으로 유의적인 변인들만 이 포함되도록 하였다.

## 참 고 문 헌

1. 강동기, 이우식(1989). 공동주택관리관계 법령해설. 세진사.
2. 건교부(1994). 재고주택의 재건축실태와 수명연장 방안 연구.
3. 공형욱(1992). 공동주택의 효율적인 관리방안에 관한 연구. 단국대학교 경영대학원, 부동산학과 석사학위논문.
4. 국토개발연구원(1987). 공동주택의 효율적 유지 관리제도 연구.
5. 국토개발연구원(1993). 주택보전 활성화 정책 연구.
6. 대한주택공사(1996). 고층아파트 유지 관리제도 개선방안 연구.
7. 대한주택공사(1996). 공동주택 관리비의 합리적 배분 방안 연구.
8. 문영기, 방경식(1994). 주택관리론. 법문사.
9. 서울시정개발연구원(1995). 공동주택 관리제도 개선방안.
10. 한국소비자보호원(1990). 공동주택 관리제도에 관한 연구.