Journal of the Korean Housing Association
Vol. 26, No. 2, 29–38, 2015
http://dx.doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.2.029

www.khousing.or.kr
pISSN 2234-3571
eISSN 2234-2257

보금자리주택 단지와 민간분양아파트 단지의 관리 실태와 관리의식 비교연구

A Comparative Study on the Condition of Management and Consciousness of Bogumjari Housing Complex and Private Condominium

강 순 주*
Kang, Soon-Joo

Abstract

The purpose of this study is to understand the actual condition of Bogumjari Housing Complex residents' management consciousness and to provide suggestions on ways to induce residents' volunteer participation and practice of the apartment management. This study was performed on Bogumjari Housing Complex which was occupied in 2012 and the similar-sized apartment complex of the private condominium to compare and analyze their actual condition of management and consciousness of their residents. The results of the analysis could be summarized as follows: 1) In terms of management of operation, there is no distinct difference. In terms of maintenance management, Bogumjari Housing Complex has difficulty in maintenance because of lack of management manpower. Also, the apartment complex of the private condominium has higher spontaneous participation rate, which seems to be influenced by activation of various organizations. 2) In terms of the satisfaction of management process, Bogumjari Housing Complex has have higher satisfaction with promotion of the apartment Management Rules, but it has lower satisfaction with public hygiene, community facility maintenance and operation of program than that of apartment complex of the private condominium. 3) Bogumjari Housing Complex has higher maintenance and participation consciousness, drawing conclusion that Bogumjari Housing Complexs' residents have higher expectations for apartment, a keen interest and strong will.

Keywords : Bogumjari Housing Complex, Private Condominium, Actual Condition of Apartment Management, Consciousness of Apartment Management

주 요 어 : 보금자리주택 단지, 민간분양아파트, 관리실태, 관리의식

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

우리나라는 아파트가 차지하는 비율이 2010년 인구주택총 조사에 의하면 58.3%로 공동주택 중에서 가장 높게 나타나고 있다. 그러나 이러한 증가에도 불구하고 수도권 주택공급부족 상황은 여전히 장기누적으로 남아있고, 이로 인해 수도권 중심으로 내 집 마련이 어려운 무주택저소득계층이 늘어나고 있다. 이명박 정부는 2009년 보금자리주택 공급에 관한 특별법을 만들면서 서민 주거안정을 도모하고자 했다. '보금자리주택'이란 무주택 서민들을 위해 공공이 공급하는 중소형 분양주택과 임대주택을 포괄하는 개념으로, 2012년 9월에 강남 세곡지구 분양단지가 최초로 입주되었다. 보금자리주택은 이전에 추진되었던 것과 같은 형태의 주택 공급 정책이지만, 입지, 청약방식, 정책대상자, 주택의 공급 유형에 있어 차별적인 공공주택 정책이다. 보금자리주택 정책은 저소득층부터 주택 구매가 가능한 중산층까지 포함하는 범국민적 주거복지 수준 향상이라는 평가를 받았으나, 그린벨트구역의 잠식과 반값아파트라는 이름하에 사회적 공공 개발 이익을 분양자에게 사유화하는 결과와 시장 가격 기능을 왜곡시켰다는 비판도 받고 있다. 보금자리주택이 서민에게 안전하고 쾌적한 삶의 보금자리로 정착되기 위해서는 지속가능한 주거관리가 필수적이다. 합리적인 관리운영과 주민들이 적극적으로 참여하는 공동체 삶의 모습에 따라 보금자리주택에 대한 평가는 달라질 수 있을 것이다.

지금까지 보금자리주택의 연구는 주로 정책적 측면에서 공급확대가 주택시장에서 미치는 영향, 보금자리주택의 공급특성, 문제점 중심으로 다루어졌다(Jin, 2011; Nam,

*정회원(주저자, 교신저자), 건국대학교 건축학부 주거환경전공 교수 Ph.D

Corresponding Author: Soon-Joo Kang, College of Architecture Major of Housing Environment, Konkuk. Univ, 120 Neungdong-ro, Gwangjin-gu, Seoul 143-701, Korea E-mail: sjkang@konkuk.ac.kr

이 연구는 2012년도 건국대학교 학술진흥연구비 지원에 의한 논문임.

이 연구는 2014년도 한국주거학회의 추계학술발표대회 발표논문을 수정・보완한 연구임.

2012). 이에 본 연구에서는 2012년 9월 최초로 입주한 보금자리주택 분양단지를 대상으로 관리 실태와 거주자들의 관리 의식을 파악하고 이를 단지규모와 건축년도가 유사한 민간분양 아파트 단지와 비교분석하여 최초 보금자리 분양주택에 입주한 거주자들의 주거관리 실태와 의식의 현주소를 파악하고자 한다. 이를 통해 공공주택으로서의 주민참여 관리 방향의 기초자료를 제시하고자 한다.

2. 연구내용 및 방법

연구 목적에 따른 연구의 주요 내용과 방법은 다음과 같다.

첫째, 서울시의 최초로 분양된 보금자리주택과 단지 규모가 유사한 민간분양 아파트를 임의로 선정하여 현장 조사와 관리자 면담을 통해 관리업무 실태를 비교 파악한다.

둘째, 보금자리주택단지와 민간분양 아파트 단지 거주자들의 관리의식을 설문조사를 통해 관리인지도, 관리관심도, 관리참여의지도, 관리 주체에 대한 범위 의식 등으로 나누어 비교 분석한다.

셋째, 보금자리주택단지와 민간분양 아파트 단지 거주자들의 관리업무 만족도를 운영관리, 유지관리, 생활관리 업무 내용으로 비교 분석한다.

현장조사를 통한 면접조사는 2013년 8월 대상 아파트 단지를 방문하여 관리소장과 입주자 조직 임원과의 면접을 통해 이루어졌다. 설문조사는 2013년 9월 12일~10월 13일에 걸쳐 거주자를 대상으로 총 160부를 배부하였는데 응답 내용 중 부실 기재한 것을 제외하고 최종 146부를 분석 자료로 이용하였다. 자료 분석 방법은 SPSS PC+ 통계프로그램을 이용하여 빈도분석, 평균, 교차분석, t-test, One-way ANOVA, DMR검증 등의 통계분석을 실시하였다.

II. 이론적 배경

1. 공동주택 관리업무

공동주택의 관리업무 범위는 주택법 43조와 주택법 시행령 55조, 시행규칙 25조에 나타난 관리주체의 업무 내용에서 알 수 있다. 즉 공동주택의 공용부분에 대한 유지보수 및 안전관리, 단지내의 경비, 청소, 소독 및 쓰레기 수거 등의 내용과 관리비 및 사용료 징수, 장기수선충당금 징수 및 적립 등의 경영 관련 업무 내용이 제시되어 있다. 또한 시행규칙에는 관리업무의 공개, 홍보 및 공동시설물 사용방법에 대한 지도, 계몽, 단지 내의 무단점유 행위 방지 및 질서문란 행위 방지를 위한 조치 등의 내용이 포괄적으로 제시되어있다. 이를 바탕으로 연구자들은 관리업무 유형을 연구내용에 따라 입주자관리, 운영관리, 건물관리 유형으로 나누기도 하고(Kim & Park, 1996) 경영관리, 행정관리, 기술관리(Shin & Ahn, 1999), 또는 인적자원관리, 물적・환경자원관리, 무형자원관리(Kwon & Kim, 2013)로 나누고 있다. 그러나 많은 연구들에서는 유지관리, 운영관리, 생활관리(Kang & Kim, 1993; Eun & Hong, 2003; Mun & Bang, 2005; Choi & Ahn, 2007; Kang & Park, 2012)의 3유형으로 구분하면서 각 업무 내용들을 제시하고 있다. 이에 본 연구에서는 공동주택 관리 업무를 유지관리, 운영관리, 생활관리 업무의 3유형으로 나누어 실태를 조사하되, 관리업무에 대한 거주자 만족도의 설문 항목은 거주자들이 판단할 수 있는 범위 중심으로 구성한다. 관리업무 유형별 업무 내용 정의는 다음과 같다. 유지관리 업무는 공동주택의 물리적 유지점검 및 보수와 청소, 소독 등의 환경관리, 경비를 포함한 안전관리 관련 등의 물리적 관리 업무 내용을 말하며, 운영관리 업무는 관리비 징수 및 활용, 회계 감사 등의 금전과 관련된 경제적 관리 내용과 관리규약 개정 및 배부, 입주자대표회의의 운영 공개 등의 제반 행정관리 업무를 말한다. 마지막으로 생활관리 업무는 주민들의 화합과 서비스를 위한 커뮤니티 활동과 자생단체 등의 주민조직 활동, 민원처리와 공동생활 협조 관련 업무를 말한다.

2. 선행연구 고찰

우리나라의 공동주택을 대상으로 2000년 이후의 관리문제를 다룬 논문집 게재 연구를 살펴보면, 내용적 측면에서는 크게 3가지로 구분된다. 즉, 관리제도 개선방안 및 정책 관련 연구(Choi, 2001; Kang, 2006; Pong & Kim, 2003; Kim & Kajiura, 2005; Oh, Song, Choi & Lim, 2009; Lee & Kim, 2012; Chun, 2012; Kwon & Kim, 2013), 관리자를 대상으로 관리 업무 수행 평가 및 실증 연구(Eun & Hong, 2003; Eun, 2004; Yoo, 2010; Kwon & Kim, 2013), 거주자 대상의 관리 만족도 및 의식 관련 연구(Yoon, Kim, Shin, Kim & Robin, 2006; Choi & Ahn, 2007; Kang & Han, 2012; Kang & Park, 2012; Kang, 2013)로 나눌 수 있다. 그 중에 본 연구와 관련이 있는 관리 업무 실태와 관리 의식 관련 연구의 경향을 살펴보면, Eun and Hong(2003)은 관리주체의 관리업무 수행평가 도구를 개발하기 위해 문헌조사와 관리자대상의 업무 중요도 평가 조사를 통해 유지관리, 운영관리, 생활관리의 3유형의 업무내용을 제시하였다. 한편 Kwon and Kim(2013)는 관련 문헌과 법규개정내용 분석을 통해 관리업무 내용의 흐름 변화를 규명하고, 관리 업무 영역을 인적자원관리, 물적・환경자원관리, 무형자원관리의 3영역으로 분류한 후 이를 다시 전문 관리인 조사를 통해 운영, 행정, 유지, 기술, 생활, 환경 관리의 6개 유형으로 분류하여 각 관리 업무 내용의 체계화를 시도하였다. 한편 공동주택 거주자를 대상으로 관리에 관한 만족도를 조사한 Choi and Ahn(2007)은 유지관리에 관한 만족도는 전반적으로 높으나 회계관리 투명성과 입주자대표회의 운영 등에 관한 운영관리 업무에 대해서는 불만족도가 높았고, 생활관리의 경우도 만족도가 낮아 입주자들의 자발적인 참여를 유도할 수 있는 방안 강구가 필요하다고 하였다. 또한 관리의식을 분석한 논문 중 Park, Yoon and Park

(2008)은 단위세대의 비용발생과 관련이 적은 부분에 대해서는 관리의식이 낮아 공동체적 삶에 대한 의식전환이 필요하다고 하였으며, Kang and Han(2012)은 단지의 관리활동이 활발한 아파트의 거주자들은 단지활동에 대한 긍정적인 인식을 갖고 있고, 단지에 자부심을 갖는데 도움을 주는 것으로 인식한다고 하였다. Kang(2012)은 아파트 거주자의 공동체 관리 참여 의지는 긍정적이라 하였으며, 그 중에서 교육홍보 관련 유형이 가장 높고 커뮤니케이션 유형, 교류활동 유형의 순이라 하였다. 또한 아파트 관리 활동 참여의지에 가장 영향력 있는 변수는 공동체 의식임을 밝히면서 공동체 의식의 중요성을 강조하였다. 이상의 연구들을 종합하면, 아파트 단지 주민들의 자발적인 관리활동은 아파트의 공동체 형성에도 기여할 수 있을 뿐 아니라 주거만족도 제고 및 거주 지속성에도 영향을 줄 수 있음을 알 수 있다.

III. 결과 및 해석

1. 조사 대상단지의 개요

본 조사대상 단지의 건축적 개요 및 관리 개요는 <Table 1>과 같다.

Table 1. *The Outline of the Complex*

	Complex Type	Bogumjari Housing Complex	Private Condominium
Complex	Location	Bogumjari Housing Complex, A2 Block. Segok-dong, Gangnam-gu	155, Onsu-dong, Guro-gu & Other 5 lots
	Developer/ Constructor	LH/Prugio, Daewoo	Hyundai E&C
	Number of units	912	999 (Rental Units 56)
	House Size (m^2)	59/74/85	59/85/102/121/162
	No. of Buildings	16	18
	Total Floor Area	133,346.09 m^2	158,579.02 m^2
	Land Area	54,585.00 m^2	57,046.30 m^2
	Building Area	10,285.83 m^2	12,146.63 m^2
	Floor Area Ratio	18.84%	21.29%
	Building Coverage	171.15%	196.54%
	Move-in	2012. 9	2009. 10
	Community Facilities	Senior center, Library, Table tennis room, Child care center, Fitness center	Senior center, Library, Golf course, Child care center, Fitness center
Management	Management Office/Authority	Ace Manage Youngbo Co., Ltd.	Daewon General Management Co., Ltd.
	Management Method	On Commission	On Commission
	Contracted Period	2012. 8. 28.~ 2014. 8. 27.	2012. 8. 1.~ 2014. 7. 31.
	Manpower	22	30

보금자리주택단지는 LH공사에서 최초 공급한 것으로 강남구 세곡동에 위치하고 있으며, 민간분양 아파트단지는 현대건설이 사업주체로서 구로구 온수동에 위치하고 있다. 총 세대수는 민간분양 단지가 999세대, 보금자리주택 단지는 912세대로 유사한 규모이다. 다만 단위주호 규모에서는 보금자리주택의 경우는 59, 74, 85 m^2의 소형 중심의 주택규모로 구성되어 있고 민간분양단지에서는 59 m^2에서 162 m^2까지 다양한 평형으로 구성되어 있다. 각 조사대상 단지의 관리방식은 전문 관리회사에 위탁하는 방식으로 모두 2년 위탁수수료를 지불하고 2년 단위의 계약을 체결하고 있었다. 관리인원도 다소 차이가 있었는데 민간분양아파트의 경우가 관리 인원 30명으로 보금자리주택 단지보다 8명이 더 많다. 커뮤니티 시설의 종류는 보금자리주택 단지의 경우에 경로당, 작은 도서관, 탁구장, 보육시설, 휘트니스 시설 등으로 구성되어 있고 민간분양 단지는 경로당, 작은 도서관, 보육시설, 휘트니스 센터, 실내골프장등이 설치되어 있어 보금자리주택단지와 비교할 때 실내골프장이 더 있는 것 이외에는 거의 유사하다.

2. 관리업무 실태

관리자 면접조사를 통한 운영관리, 유지관리, 생활 관리 업무 실태를 비교 분석한 결과는 다음과 같다.

1) 운영관리

운영관리 업무 내용은 입주자대표회의와의 회의공개, 공사용역 계약, 회계감사 규정마련, 관리비 예산결산내용, 관리비 의결사항 등, 관리규약 중심으로 조사하였다.

우선 보금자리주택 단지의 경우 입주자대표회의는 동대표 한 분이 회의 내용을 동영상으로 촬영하고 홈페이지에 올리면서 입주자대표회의 선임 및 회의 운영 과정을 공개하고 있었다. 각종 게시판과 홈페이지, 국토교통부 운영 공동주택관리정보시스템에 공사와 용역 간 계약 결과를 공지하고 있으며, 회계감사 규정 마련과 결과는 관리이사와 감사가 참여하여 게시판과 홈페이지에 촬영한 동영상을 올려서 투명한 관리를 하고 있다고 하였다. 연간예산제로 산정하는 관리비의 결산내용은 전체 입주민에게 보고하며 장부의 열람은 거주자의 요구가 있으면 공개하고 있었다. 관리비의 의결사항이나 부과내역은 각 동 현관에 배포하며 게시판에 공고하고 웹 패드 문자로 공지사항도 통보하고 있었다. 관리비 내역서는 입주 시 한 부씩 배포하며 체납하는 가구는 없었다. 관리규약은 조사 당시 개정 중에 있다고 하였다.

한편 민간분양 단지의 경우도 관리주체와 입주자대표회의의 관계는 신뢰관계로 이루어지고 있었다. 입주자대표회의는 회의 운영 등을 일반 주민에게 공개하고 있었고, 공사와 용역 간 계약 결과나 회계감사 규정 등 역시 공개하여 열린 관리를 하고 있음을 알 수 있었다. 관리비 산정방식은 연간예산제와 월별정산제를 병행하고 전체 입주민에게 예산결산내용을 보고하고 있으며 관리비 장부에

대해서도 거주자의 요구가 있으면 열람할 수 있게 하였다. 또한 관리비 의결사항 및 부과내역도 입주자에게 공시하거나 개별통지하며, 관리비내역서는 비치하거나 배부하고 있었다. 관리비를 체납하는 가구는 독촉장을 발부하고 있으며 장기적으로 연체할 시에는 지급명령을 신청한다고 하였다. 관리규약을 위반하는 입주자에게는 사실상 아무런 조치를 취하지 않고 있으므로 규약을 새로 개정할 필요성이 야기되어 법 개정에 따른 후속조치를 마련할 예정이라고 하였다. 이상을 종합하면 두 단지 모두 관리 운영이 투명하고 관리 내용 홍보 및 입주자대표회의와의 관계도 협조적으로 잘 이루어지고 있다. 다만 보금자리주택 단지의 경우가 입주자대표회의와의 회의를 매번 동영상으로 촬영하고 이를 홈페이지에 공개함으로써 보다 적극적으로 투명하게 운영하고 있음을 알 수 있다.

2) 유지관리

보금자리주택 단지의 유지관리업무는 관리사무소, 사후서비스 업체, 용역업체가 업무를 분담하고 있었다. 유지관리 업무 내용으로 보안/안전, 쓰레기 관리, 청소위생관리 관련 업무는 위탁관리를 하고 있었고, 하자보수 관리, 단지 조경관리는 대우푸르지오 서비스(주)에서 사후 서비스를 제공하고 있었으며 나머지 업무와 전체적인 총괄은 관리사무소에서 하고 있었다. 유지관리 업무의 어려움으로는 인력부족이 가장 크다고 하였다. 보안 관련에 대해서는 보금자리주택 단지에서는 단지의 정문과 후문은 주차관리시스템으로 운영하며 단지 내부는 경비 용역을 통해 운영하나, 15,000 평인 넓은 단지 규모를 한 명이 순찰하기 때문에 보안 안전 관리에 어려움이 있다고 하였다. 난방방식은 지역난방과 열량계방식으로 하고 있으며 개별난방은 세대주가 원할 때 선택하는 방식이었다. 소독은 3개월에 1번 정기소독을 하고 추가는 비정규적으로 실시하고 있었다. 승강기는 현대승강기(주)에서 위탁관리를 맡고 있으며 2013년 6월까지는 무상서비스를 실시하였고 7월부터는 입찰을 하였다. 월 1회에 승강기 정기점검을 실시하며 수시로 이상 발생 시 점검 및 보수를 하고 있었다. 대우푸르지오서비스(주)는 건물 내 1년간 상주하며 하자보수를 진행하고 있었고, 단지 및 조경관리에 대해서는 A/S 기간이었으며 제초작업은 단지 내에서 자체적으로 하고 있었다. 기전실은 2명이 2교대로 오전, 오후에 점검하거나 민원처리를 하며 전기실은 오전, 기계실은 오후에 시설관리를 하고 있었다. 쓰레기와 청소위생관리는 모두 용역업체에 위탁관리 중이었고 쓰레기는 일주일에 2번 처리하고 있었다. 또한 수시로 각 세대에서 고장수리 시 부품을 구입하면 관리사무소에서 서비스를 제공하고 있었다.

한편 민간 아파트 단지는 보안 안전 유지를 위해서 개인번호 키를 사용하고, 난방방식은 개별난방으로 관리 하고 있었다. 정기 및 수시로 세대를 직접 방문하여 소독하며 승강기는 유지보수 업체 용역을 통해 월 정기점검과 법정 안전점검으로 관리하고 있었다. 하자보수 관리에 대해서는 현재 소송이 진행 중이라고 하였다. 기전실과 같은 공공시설과 조경관리는 정기점검과 수시점검을 병행하며, 쓰레기와 청소위생관리는 미화용역업체에서 관리하고 있었다. 각 세대별 고장수리 시에는 개별 세대 독자적으로 처리하거나 부품을 구입하는 경우에는 관리사무소에서 지원을 해주고 있었다.

이상을 종합하면 유지 관리 업무도 두 단지 모두 잘 이루어지고 있으나, 보금자리주택단지의 경우가 관리 인력 부족으로 유지관리 업무의 어려움이 있어 관리인원 보충을 위한 지원이 필요함을 알 수 있었다.

3) 생활관리

생활관리 업무내용은 주민들의 화합과 서비스를 위한 활동으로 커뮤니티시설 운영, 커뮤니티 활동, 주민자치조직, 민원처리에 대해서 조사하였다.

보금자리주택단지의 주민조직은 책사랑 도서관(23명), 자율방범대(31명), 탁구동호회(100명)가 있다. 도서관 구성원들은 도서관 관리 및 운영 활동을 하고, 자율방범대원들은 입주민의 안전을 보호하며, 가장 많은 구성인원을 가진 탁구동호회는 운동과 함께 직접 커뮤니티시설을 관리하고 청소를 한다고 하였다. 각 조직 분야 별로 활동 내용이 상이하며 입주자대표회의는 월 1회 의무적으로 회의하면서 수시로 비정규모임도 갖고 있었다. 주민 여론 수렴은 각동 반상회로 이루어지고 있었으며, 민원 건수는 주로 소음 및 주차문제 내용이라 하였다. 또한 지역난방에 대한 이해를 돕기 위해 지역난방공사에 교육을 의뢰한 결과 주민 100여명이 참여하면서 난방에 관한 민원은 줄었다고 하였다. 주민들의 커뮤니티 활동 운영주체로는 커뮤니티위원회가 구성되어 있었으며 월 1회 회의를 진행하고 있었으며, 지자체의 지원으로 커뮤니티 전문가를 배정받아 초기부터 같이 운영하고 있었다. 헬스장은 주민기금으로 구입한 기계만 설치되어 있으며, 탁구장이 먼저 운영되어 오전 10시부터 오후 10시까지 이용할 수 있었다. 주민들과의 친목활동 및 교류를 위해서는 문화홍보팀을 구성하여 주민 재능 기부를 받거나 외부강사를 모집하고, 인근 지역의 외부 탁구동호회와 대회를 개최하는 등의 열린 활동을 하고 있었다. 2달에 한 번씩 장터를 총 3회 진행하며 봉사인원은 60명이고 약 200~300명 주민이 규제 없이 스스로 자유롭게 참여하여 주민 화합의 장을 마련하고 있었다.

한편 민간분양 단지의 경우는 주민조직으로 경로회, 동호회, 공동체활성화단체, 소통위원회(층간소음조정위원회), 하자대책위원회, 선거관리위원회 등이 있으며 모두 3~4년 이내에 만들어졌다고 한다. 총 참여인원 수는 120~130명 정도이고 분야 별로 활동 내용과 횟수가 상이하다. 주민 여론을 수렴하는 방법에는 설문과 서면 동의서 등이 있으며 민원 건수는 월 20~30건 이상으로 일대일 답변을 통한 이해방식으로 민원을 해결하고 있었다. 가끔씩 일반적인 불만토로 형식으로 오해가 가중되어 민원 해결방법을 찾기 어려운 점도 있지만 결과적으로는 잘 해결한다고 하였다. 또한 우편물이나 택배는 경비실에서 관리하여

생활편익서비스를 지원하고 있었다. 민간분양아파트 단지의 경우도 지자체에서 커뮤니티전문가를 배정 받고 있었으며 다양한 공동체 활동 프로그램을 운영하고 있었다. 그 중 도서관 활동이 가장 활발했고 각종 동호회 활동에도 다수가 참여하고 있었다. 도서관은 주로 어린이들의 참여가 활발한데 게시판을 통해 프로그램을 공고하여 신청을 받고 있었으며 독서실도 별도로 존재하였다. 도서관 및 휘트니스 센터와 골프장 출입 시에는 지문인식에 의해 외부인의 개방은 허락하지 않고 있었다. 이 단지에는 주민공동시설로 사용하는 다목적 홀이 있었는데 시간대별로 각종 동호회활동이나 커뮤니티 활동 또는 주민회의 등을 하는 주된 공간으로 활용되고 있었다. 기초생활예절 활동에는 소음방지 홍보, 약손 건강교실, 인사하기, 심폐소생술 등이 있었고 친목활동 및 교류를 위해서는 에어로빅댄스, 요가, 노래교실, 방송 댄스, 악기 연주 등이 있었다. 또한 단풍축제 등의 잔치를 열어 주민화합을 위한 활동도 개최하고 있었으며, 에너지절감 및 홍보를 위해서 에코 마일리지 가입을 하고 있었다. 단지 내 소식이나 반상회의 내용 등은 아파트 홈페이지를 통해 게재함으로써 소통이 잘 이루어지고 있음을 알 수 있었다. 이상과 같이 두 단지 모두 생활 관리 관련 공동체 프로그램 운영은 지자체 지원인 커뮤니티 전문가의 도움을 받아 주민 자치조직들이 활성화되고 있었으며 커뮤니티 시설 활용도도 높고 주민들의 자원봉사 또한 적극적으로 이루어지고 있음을 알 수 있었다.

3. 거주자의 아파트 관리의식

1) 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성은 <Table 2>와 같다. 두 단지의 조사대상자 일반적 특성에 유의한 차이를 보이지 않아 거주자들의 관리의식과 만족도를 비교하는데 문제는 없는 것으로 판단된다.

조사대상자들의 전체적인 성별 비율은 남자가 25.0%, 여자가 75.0%로 나타나 여성이 많이 표집 되었으며, 이는 보금자리주택과 민간분양아파트가 같은 경향이다. 평균 연령은 42.4세이고, 40대 중년층이 45.8%로 가장 많았으며 다음이 20~30대, 50대 이상으로 각각 38.9%, 15.3%로 나타났다. 학력은 대졸 이상(전문대졸 포함)이 81.5%로 가장 많이 표집 되었으며 고졸 이하는 18.5%로 나타났다. 월 소득은 전체적으로는 500만원 미만이 73.3%로 가장 많았고, 500만원 이상은 민간분양아파트가 17.8%로 보금자리주택단지(8.9%)보다 약간 높게 나타났다.

직업은 전업주부가 42.5%로 가장 많이 표집 되었으며 다음이 전문직/사무직/공무원(39.0%), 생산직/자영업/서비스직/단순노무직/기타(18.5%)의 순으로 조사되었다. 주택 규모로는 85 m^2 이상이 69.9%로 높은 비율이었고, 59, 74 m^2는 30.1%로 나타났다. 이상과 같이 전체적인 조사 대상자의 일반적 특성은 보금자리주택단지, 민간분양아파트 모두 평균 40대 초반의 월 소득 500만원 내외 정도의 평균 주택 규모 84 m^2 정도에 거주하는 주부와 직장인이 고르게 분포되어 있는 중산층 정도임을 알 수 있다.

2) 거주자의 아파트 관리의식 차이

단지별 거주자의 아파트에 대한 관리 의식은 관리조직과 관리 업무 내용 등에 대한『관리 인지도』4문항과 아파트 관리에 대한 관심 정도를 알아보는『관리 관심도』3문항, 아파트 관리에 참여할 의지가 있는 지에 대한『관리 참여의지도』 4문항으로 조사하였으며 5점 리커트 척도로 분석하였다<Table 3>. 관리의식의 전체 평균은 3.15

Table 2. *Socio-demographic Features* N(%)=146(100.0)

Item	Group	Bogumjari Housing Complex	Private Condominium	Total	χ^2
Gender	Male	20(13.9)	18(11.1)	38(25.0)	.940
	Female	47(32.6)	61(42.4)	108(75.0)	
Age	20s, 30s	27(18.8)	29(20.1)	56(38.9)	4.002
	40s	34(23.6)	32(22.2)	66(45.8)	
	50s	6(4.2)	16(11.1)	22(15.3)	
	Average	41.2	43.5	42.4	
Education level	High school graduate or under	10(6.9)	17(11.6)	27(18.5)	1.046
	College graduateor over	57(39.0)	62(42.5)	119(81.5)	
Average Monthly Income (10,000 Won)	Under 500	54(37.0)	53(36.3)	107(73.3)	3.379
	500 and over	13(8.9)	26(17.8)	39(26.7)	
Occupation	Professional White-collared, Public officer	24(16.4)	33(22.6)	57(39.0)	3.889
	Blue-collared, Self-employed, Service industrial employees, Simple labor, Other	17(11.6)	10(6.8)	27(18.5)	
	Housewife	26(17.8)	36(24.7)	62(42.5)	
House Size	59, 74 m^2	20(13.7)	24(16.4)	44(30.1)	.005
	85 m^2 and over	47(32.2)	55(37.7)	102(69.9)	
	Average	81.14 m^2	86.7 m^2	84.12 m^2	
Total		67(45.9)	79(54.1)	146(100.0)	

Table 3. *Attitude to the Management According to Apartment* N(%)=146(100.0)

Variables	Content	Bogumjari Housing Complex	Private Condomi-nium	t-value	Total	
Recognition of management	Management Organization System	3.01	2.68	-2.116*	2.84	2.88
	Contents of Management	3.06	2.52	-3.845***	2.77	
	Management Rules and Community Rules	3.00	2.59	-2.856**	2.78	
	Resident Autonomy Organization & Major Activity Content	3.45	2.86	-4.199***	3.13	
Interest in management	The details of Maintenance Fee	3.70	3.65	- .469	3.67	3.57
	Operation Management Task	3.49	3.47	- .056	3.48	
	Bulletin Board and Homepage	3.88	3.29	-4.189***	3.56	
Willingness to participate in management	Resident Activities	2.94	2.75	-1.252	2.84	3.00
	Operation Management Education	3.15	3.00	-1.008	3.07	
	Program Planning	3.21	2.94	-1.878	3.06	
	Professional consultation and Service	3.27	2.85	-2.933**	3.04	
	Total Average					3.15

a) A five-point scale
***p< .001 **p< .01 *p< .05

로 보통보다 조금 높게 나타났다. 그 중 『관리 관심도』(3.57)는 가장 높게 나타난 반면 『관리 인지도』(2.88)는 가장 낮았다. 이를 단지별로 보면, 보금자리주택 거주자가 민간분양 아파트 거주자보다 관리인지도의 모든 문항에서 3점 이상으로 유의한 차이를 보여, 아파트 관리 업무 및 관리 조직과 체계에 대해 잘 인지하고 있음을 알 수 있다.

『관리관심도』(3.57)를 단지별로 살펴보면, 「게시판 및 홈페이지를 관심 있게 본다」의 항목만 p< .001 수준에서 유의한 차이를 보였다. 즉 최초의 보금자리주택 주민들이 아파트에 대한 관심이 더 많다는 것을 알 수 있다. 「관리비 내역을 자세히 살피고 관심을 갖는다」는 유의한 차이를 보이지 않았지만, 보금자리주택 거주자(3.70)와 민간분양아파트 거주자(3.65) 모두 높은 관심이 있음을 알 수 있다. 이는 최근 투명한 아파트 관리비에 대한 관심이 높아지면서 나타난 결과라 생각된다. 또한 아파트 관리 운영에 관한 전반적인 업무(경영 및 인사관리, 수선, 개조, 용역업체 발주, 부녀회 업무 및 행사 등)의 관심도도 보금자리주택(3.49)과 민간분양아파트거주자(3.47)가 유의차 없

Table 4. *Attitude of Resident to the Management According to Socio-demographic Features* N=146

Variables		Recognition of management				Interest in management			Willingness to participate in management			
		Management Organization System	Contents of Management	Management Rules and Community Rules	Resident Autonomy Organization & Major Activity Content	The details of maintenance Fee	Operation Management Task	Bulletin Board and Homepage	Resident Activities	Operation Management Education	Program Planning	Professional consultation and Service
Gender	Male	3.08	3.06	2.86	3.17	3.67	3.39	3.47	2.92	3.08	3.03	2.94
	Female	2.75	2.67	2.75	3.12	3.68	3.24	3.61	2.81	3.06	3.07	3.07
t-value		1.817	2.318*	.654	.265	-.067	1.024	-.810	.614	.107	-.270	-.754
Education level	High school graduate or under	3.59	2.26	2.48	2.74	3.85	3.11	3.59	2.48	3.04	2.96	2.74
	College graduate or over	3.55	2.88	2.85	3.22	3.63	3.56	3.55	2.92	3.08	3.08	3.11
t-value		.199	-3.447***	-1.989*	-2.570**	1.459	-.824	.199	-2.215*	-2.202	-.644	-1.971
Organization	nonparti-cipation	2.77	2.71	2.66	2.92	3.59	3.16	3.37	2.58	2.89	2.82	2.73
	parti-cipation	2.90	2.82	2.90	3.34	3.75	3.38	3.75	3.10	3.25	3.30	3.36
t-value		-.866	-.752	-1.714	-2.963**	-1.393	-1.785	-2.644**	-3.501**	-2.454*	-3.408**	-4.585***
Total		2.84	2.77	2.78	3.13	3.67	3.48	3.56	2.84	3.07	3.06	3.04

a) A five-point scale
***p< .001 **p< .01 *p< .05
b) Average Monthly Income (10,000 Won)

이 유사한 수준을 보였다. 『관리참여 의지도』는 평균 3.00으로 나타나 보통 정도의 결과로 나타났다. 그 중에서 「전문지식으로 자문 및 봉사할 의지가 있다」에서는 보금자리주택 거주자가 민간분양 아파트 거주자보다 더 긍정적인 생각을 갖고 있는 것으로 나타났다. 이는 최초 분양이라는 보금자리주택 공공아파트의 거주자들이 바람직한 아파트 공동체형성을 위해 적극적으로 참여할 의지를 보이고 있는 것으로 생각된다.

3) 거주자의 일반적 특성과 주민 조직참여 유무에 따른 관리 의식차이

거주자의 일반적 특성과 주민 조직참여 유무에 따른 거주자의 관리의식 차이 중 유의한 변인 중심으로 제시하면 <Table 4>와 같다.

『관리 인지도』는 성별과 학력, 주민조직 참여 여부에서 유의한 차이가 나타났다. 즉 남자가 「관리업무 내용을 안다」(3.06)에서 여자(2.67) 보다 높게 나타나 관리업무에 대한 인지도는 남자가 더 높음을 알 수 있었다. 학력에서는 대졸 이상이 「관리조직 구성체계를 안다」를 제외하고 「관리업무 내용을 안다」 ($p<.001$) 「자치조직과 활동내용을 안다」 ($p<.01$) 「관리규약 및 공동체규범을 안다」($p<.05$)의 대부분의 항목에서 고졸 이상보다 점수가 높게 나타나 유의한 차이를 보였다.

주민조직 참여여부에 따라서는 당연한 결과이지만 주민조직에 참여하는 거주자가 「자치조직과 활동내용을 안다」($p<.01$)의 항목에서 참여하지 않는 거주자보다 점수가 높게 나타나 차이를 보였다.

『관리 관심도』역시 주민조직에 참여하는 거주자가 참여하지 않는 거주자보다 점수가 높았으며 특히 「게시판 및 홈페이지를 관심 있게 본다」 ($p<.01$)에서 유의한 차이를 보였다.

『관리 참여 의지도』에서는 학력과 주민조직 참여 여부에서만 유의한 차이를 보였다. 학력에서 대졸 이상이 「주민조직 활동에 참여할 것이다」($p<.05$) 에서 높게 나타나 적극적으로 관리 활동에 참여할 의지가 있음을 알 수 있다. 주민조직 참여 여부에서는 주민조직활동 참여($p<.01$), 관리 운영교육 참여($p<.05$), 프로그램 기획 참여($p<.01$), 전문지식으로 자원봉사 참여($p<.001$)의 4문항 모두 조직에 참여하는 주민이 그렇지 않은 사람보다 참여에 대한 의지가 더 높아 차이를 보였다.

4. 관리주체 범위 인식 차이

아파트 거주자들이 관리주체를 어느 범위까지 라고 인식하는지 비교한 결과는 <Table 5>와 같다.

보금자리 주택단지는 입주자대표회의(41.8%)의 비율이 가장 높았고, 그 다음으로 관리사무소+입주자대표회의+거주자(23.9%), 거주자(16.4%)의 순으로 나타났고 실제 법적 의미의 관리주체가 되는 관리사무소(관리회사 포함)를 관리주체로 인식하는 비율은 0%로 나타났다. 이에 반해 민간분양아파트의 경우는 거주자(32.9%)와 관리사무소+입주자대표회의+거주자(32.9%)의 경우가 같은 비율로 나타나 높았고, 다음이 관리사무소+입주자대표회의+거주자+사업주체(16.5%), 관리사무소+입주자대표회의(12.7%)의 순으로 나타났으며, 입주자대표회의(1.3%)나 관리사무소(3.8%)라고 인식하는 비율은 현저히 낮아 두 단지간의 의식 차이가 두드러지게 나타났다. 이와 같은 흥미로운 결과를 볼 때, 보금자리 주택의 경우는 입주자 대표회의가 주민들에게 두터운 신뢰를 받고 있음을 짐작케 한다. 이에 반해 민간분양 단지의 경우는 관리주체를 입주자대표회의보다는 거주자 스스로가 모두 관리주체임을 인식하는 비율이 높게 나타나 입주자대표회의에 대한 신뢰는 상대적으로 다소 떨어지는 것으로 파악된다. 다만 주민들 스스로가 관리주체라고 인식하는 비율이 높다는 것은 그만큼 관리에 관심이 있다는 것을 의미하므로 아파트 관리에 있어서 매우 고무적인 현상으로 사료된다.

Table 5. *Recognition of Management Authority* N(%)=146(100.0)

Management Authority	Bogumjari Housing Complex	Private Condominium
Resident	11(16.4)	26(32.9)
Resident Representative Meeting	28(41.8)	1(1.3)
Management Office	0(0.00)	3(3.8)
Management Office+Resident Representative Meeting	3(4.5)	10(12.7)
Management Office+Resident Representative Meeting+Resident	16(23.9)	26(32.9)
Management Office+Resident Representative Meeting+ Resident+Developer	9(13.4)	13(16.5)
Total	67(100.0)	79(100.0)

5. 관리업무만족도

관리업무 만족도에서는 전반적으로 보통 수준임을 알 수 있다<Table 6>. 이를 관리업무 별로 보면 생활관리(3.25)의 만족도가 가장 높고, 다음이 운영관리(3.12), 유지관리(2.82)의 순으로 나타나 상대적으로 유지관리에 관한 업무에 대해서는 다소 불만족하고 있음을 알 수 있었다. 이를 단지별로 살펴보면 대부분의 항목에서 큰 차이 없이 유사한 수준임을 알 수 있다. 다만 운영관리 업무의 "관리 규약 내용 등의 홍보"에서만 보금자리주택 거주자들의 만족도가 높았고, 유지관리 업무의 "공동시설 관리"와 "청소, 위생관리", 생활관리 업무의 "커뮤니티 시설 운영", "기초 생활 예절 홍보"의 내용에서는 민간분양 아파트 단지 거주자들의 만족도가 보금자리 주택 거주자 보다 높아 유의한 차이를 보였다.

Table 6. *Satisfaction in Management Task* N(%)=146(100.0)

Variables	Contents	Bogumjari Housing Complex	Private Condo minium	t-value	Total	
Operation Management	Resident Representative Meeting and Association	3.00	3.10	.855	3.05	3.12
	External Business	3.13	3.19	.562	3.16	
	Construction and Service Contract	3.18	3.06	-.900	3.12	
	Details of Maintenance fee	3.39	3.41	.155	3.40	
	Details of Audit	3.13	2.87	-1.960	2.99	
	Management rules	3.22	2.92	-2.347*	3.06	
	Documentation and Business	3.13	3.00	-1.130	3.06	
Maintenance Management	Security	3.12	3.14	.164	3.13	2.82
	Safety	3.03	3.11	.723	3.08	
	Public Facilities	2.67	3.10	3.388**	2.90	
	Defect Repair	2.48	2.20	-1.866	2.33	
	Complex and Landscaping	2.93	2.80	-.727	2.86	
	Wastes	2.51	2.75	1.433	2.64	
	Cleaning and Manitation	2.48	3.01	3.369**	2.77	
Life Management	Public Facilities	3.01	3.49	4.051***	3.27	3.25
	Etiquette	2.81	3.30	4.461***	3.08	
	Social Network and Interaction	3.34	3.41	.596	3.38	
	Living Service	3.28	3.37	.721	3.33	
	Resident Activities	3.37	3.30	-.552	3.34	
	Energy Saving	3.04	3.25	1.915	3.16	
	Communication	3.12	3.25	1.208	3.19	

a) A five-point scale
***p< .001 **p< .01 *p< .05

IV. 결 론

본 연구는 2012년 9월 최초로 입주한 보금자리주택 분양단지를 대상으로 관리 실태와 거주자들의 관리 의식을 파악하고, 이를 단지 규모가 유사한 민간분양 아파트 단지사례와 비교 분석함으로써 보금자리 주택의 관리 현주소를 파악하고 주민 참여 관리방향을 모색하고자 하였다. 결과를 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 관리 업무 실태에서 두 단지 모두 운영관리측면에서는 큰 차이는 보이지 않았으나 유지관리측면에서는 보금자리주택의 경우가 관리 인력 부족으로 유지관리 업무의 어려움이 있다고 하였으며 생활관리 측면에서는 두 단지 모두 주민 스스로 잘 운영되고는 있었으나 분양아파트 단지의 경우가 각종 주민조직의 자생단체가 더 활성화 되어 주민 스스로 참여하는 비율이 높음을 알 수 있었다.

둘째, 거주자의 관리업무 만족도에서는 보금자리주택의 경우가 관리규약의 내용 홍보에서 민간분양 단지보다 높았고, 유지관리 업무인 청소・위생 및 공동시설 관리 항목과 생활 관리업무인 공동체 시설 운영 측면에서는 보금자리주택 거주자의 만족도가 낮아 유의차를 나타냈다. 이는 실제 두 아파트의 관리 인력 당 관리 면적을 비교해 보아도 알 수 있듯이 보금자리주택의 관리 인력 부족에도 기인한다고 하겠다. 보금자리 주택의 관리 인원 부족은 보금자리 특성 상 주민들의 관리비 부담을 줄이기 위한 결과일 수 있으나 자칫 유지관리 소홀로 이어 질 수 있으므로, 주민들이 자발적으로 공동시설을 내 집처럼 청결하게 유지하고자 하는 계몽 교육이 필요할 것으로 사료된다.

셋째, 관리의식에서는 보금자리주택 거주자들이 민간분양단지 거주자보다 관리인지도, 참여의지도가 높게 나타나 최초의 보금자리주택 거주자들이 자가 소유 아파트에 대한 기대와 더불어 깊은 관심과 참여 의지가 높다는 것을 알 수 있다.

넷째, 관리주체에 대한 인식에서는 보금자리주택의 경우는 입주자대표회의를, 민간분양단지에서는 거주자를 관리주체라 인식하는 비율이 높아 차이를 보였다. 위탁관리를 하고 있는 두 단지 모두가 관리주체를 관리사무소라고 인식하지 않고 소유자인 입주자가 관리주체임을 인식하고 있는 의미 있는 결과이다.

이상의 결과를 토대로 보금자리 주택의 주민 참여 관리 방향을 제언하고 본 연구의 한계점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 향후 공동주택이 안전하고 쾌적한 삶의 보금자리로 정착되기 위해서는 주민참여의 주거관리가 필수적이다. 합리적인 관리운영 등 사후관리 측면의 모습에 따라 거주자들의 삶의 질적 수준은 크게 달라진다. 본 연구 결과에서도 보금자리주택의 입주자대표회의가 주민들에게 신뢰를 받고 있는 것은 매우 고무적인 현상이다. 따라서 공동주택의 관리는 물적 자산을 보호하고 건물의 노후화를

지연시키는 전문 위탁관리방식 방향을 유지하되, 입주자들이 자발적으로 관리에 참여함으로써 관리 간섭이 아닌 관리주체와의 상호협조 체제가 정착되어야 할 것이다. 그러기 위해서는 건축 초기부터 주민들의 자발적인 자생단체의 조직들을 활성화시키고 조직 운영에 대한 규정과 매뉴얼 등을 통해 운영주체가 바뀌어도 투명하게 지속될 수 있도록 하며, 참여하고 봉사하는 주민에게는 시상 등을 통한 홍보 방안도 동기 부여가 될 수 있을 것이다.

둘째, 좋은 환경의 반값아파트라고 불리면서 세간의 관심이 집중되었던 최초의 보금자리주택이 긍정적인 평가를 받기 위해서는 입주자들이 소속감과 자부심을 갖고 공동체 의식을 높임으로써 보다 적극적으로 관리에 관심을 가져야 자산 가치는 물론 보금자리주택 정책의 의의를 유지할 수 있을 것이다. 연구 결과에서도 최초의 보금자리주택단지 거주자들의 아파트 관리업무에 관한 인지정도와 참여 의지 수준이 민간아파트 단지보다 높았으므로 핵심리더를 중심으로 주민 주도의 투명한 공동체관리가 지속적으로 유지되기를 기대한다.

셋째, 본 연구는 최초의 보금자리주택의 거주자 특성과 관리 실태, 거주자들의 관리의식의 현주소를 단지 규모와 거주자 특성이 유사한 민간 분양아파트 단지와 비교하면서 파악하였다는데 의의는 있으나, 한 단지 사례와의 비교라는 점과 대상 두 단지 모두 서울시 자치구 산하의 커뮤니티 전문가가 배정되어 있다는 점에서 일반화 할 수 없는 한계가 있다. 향후 우리나라의 아파트가 투명한 운영 관리 하에 잘 유지되고 거주자들의 관리 의식도 높아져 열린 공동체가 구현될 수 있는 방안들이 지속적으로 연구되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. Choi, K. S. (2001). A Legal Study on Management Rules of Common Apartments. *Ewha Law Journal, 6*(1), 89-114.
2. Choi, S. K., & Ahn, H. S. (2007). Analysis of Residents Satisfaction on the Management of Apartment Complexes. *Journal of the Architecture Institute of Korea, 23*(5), 161-170.
3. Chun, H. S. (2012). The Problems and Improvement Methods of Apartment Management Company Selection System. *Journal of the Korean Housing Association, 23*(2), 89-98.
4. Eun, N. S. (2004). Residents' Attitudes toward Multi-Family Housing Management and their Intention to Participate. *Journal of the Korea Home Management Association, 22*(3), 35-46.
5. Eun, N. S. & Hong, H. O. (2003). Development of an Evaluation Tool for Multi-family Housing Management. *Journal of the Architecture Institute of Korea. 19*(12), 45-54.
6. Jin, M. Y. (2011). The Characteristics of Bogeumjari Housing Program and Direction of Future Housing Policy for Low-income Households without Home Ownership. *Journal of the Korean Housing Association, 22*(2), 21-33.
7. Kang, H. K. (2006). The Comparison of Apartment Management System between Korea and America. *Joumal of Korean Living Science Association, 15*(5), 867-878.
8. Kang, N. N., & Han, J. W. (2012). A Study on the Residents' Opinion to the Management of Apartment. *Journal of the Korean Housing Association, 23*(4), 33-40.
9. Kang, N. N., & Park, J. H. (2012). A Study on the Residents' Satisfaction to the Management of Apartment. *Journal of the Korea Institute of Ecological Architecture and Environment, 12*(5), 21-28.
10. Kang, S. J. (2012). Plans to Enhance Sense of Community Among Apartment Residents. *Journal of the Architecture Institute of Korea, 28*(7), 99-103.
11. Kang, S. J. (2013). A Field Survey on Apartment Community Vitalization and Residents' Consciousness of Management-Comparative Study Between the Seoul Metropolitan Government Sponsored Model Complexes and Regular Complexes. *Journal of the Architecture Institute of Korea, 29*(1), 59-68.
12. Kang, S. J., & Kim, J. Y. (1993). Satisfaction and Attitude of Resident to the Management of Multi-family Housing. *Journal of the Korean Housing Association, 4*(2), 33-43.
13. Kang, S. J., Kim, J. Y., & Lee, B. B. (2012). A Study on the Management System through Analysis of the Operation in Public Rental Apartment Community Facilties -Focused on ten-year rental apartment at pangyo. *Collection of the Korean Housing Association General Meeting and Conference 2012 v.2,* 281-286.
14. Kim, J. I., & Kajiura, T. (2005). A Study on the Condominium Management Policies of Local Government in Japan. *Journal of the Korean Housing Association, 16*(2), 67-74.
15. Kim, S. J., & Park, H. O. (1996). The Judgement and performance of Management-Work by Manager in Apartment Houses. *Journal of Korean Home Economics Association, 34*(5), 173-181.
16. Kwon, M. H., & Kim, S. J. (2013). A Study on the Classification of Management of Multi-Family Housing. *Journal of the Korean Housing Association, 24*(1), 11-20.
17. Lee, Y. A., & Kim, J. I. (2012). A Study on the Problems and Improvements of Housing Management -Focused on the Worker's Opinions of Management-. *Journal of the Korean Housing Association, 23(2)*, 79-87.
18. Moon, Y. G., & Bang, K. S. (2005). *Multi-Family Housing Mannagement*. Seoul: Buyonsa.
19. Nam, W. S. (2012). Evaluating the Supply Plan of Public Rental Housing under the Lee Myung-bak Government -Focused on Housing Needs of Tenants in Private Rental Housing. *Journal of the Korean Housing Association, 23*(1), 1-8.
20. Oh, J. H., Song, Y. W., Choi, Y. G., & Lim, H. C. (2009). Business Process Improvement of Defect Management in Apartment Housing Project. *Journal of the Korea Institute of Construction Engineering and Management, 10*(5), 16-27.
21. Park, J. Y., Yoon, J. S., & Park, J. M. (2008). The study on Consciousness of Multi-family Housing Management -Focused on Residents and Managers- *Collection of the*

Korean Housing Association General Meeting and Conference 2008 v.2, 284-289.
22. Pong, I. S., & Kim, D. N. (2003). Comparison of Korean and French Housing Policy Through the Examination of Apartment Housing Complex Development. *Journal of the Korea Planners Association, 38*(6), 35-45.
23. Shin, K. J., & Ahn, O. H. (1999). *New Housing Management*. Seoul: Hakjisa.
24. Yoo, B. J. (2010). On the Improvements of the Problems in Accumulation of Long-Term Repair Allowance for Apartment Housing. *Journal of the Korea Real Estate Society, 28*(2), 273-289.
25. Yoon, J. S., Kim, S. J., Shin, S. Y., Kim, S. K., & Robin, F. A. (2006). A study on the Residential Satisfaction and Demands for the Comprehensive Apartment Improvement Planning. *Journal of the Korean Housing Association, 17*(4), 37-46.

Received: January 20, 2015
Revised: March 3 2015
Accepted: March 13, 2015