

경기도 비의무관리대상 공동주택의 관리현황 및 개선요구*

조인숙** / 김미희*** / 김영주**** / 정미림*****

본 향후 아파트관리의 문제가 더욱 심각할 것으로 예상되는 경기도 소재 30년 이상 비의무관리대상 아파트를 대상으로 관리현황 및 개선요구를 파악하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 주택관리의 제도적 사각지대에 놓여있는 비의무관리대상 아파트 관리제도의 개선 방향을 위한 기초자료를 제시하고자 한다. 연구방법은 다음과 같다. 첫째, 조사대상은 경기도 30년 이상 비의무관리대상 아파트를 대상으로 하였으며, 6개 시 64개 단지의 501명의 거주자를 대상으로 하였다. 둘째, 조사시기는 2017년 8월 16일부터 9월 8일까지 3주 동안 진행되었다. 조사방법은 구조화된 설문조사 도구를 이용하여 조사원이 설문문항을 설명하고 조사대상자의 의견을 기입하는 1:1 대면조사방법을 이용하여 조사하였다. 셋째, 조사내용은 크게 관리현황과 관리에 대한 개선 요구에 대해 조사하였다. 관리현황은 주민조직유무, 관리방식, 전체 관리비, 장기수선충당금 유무 및 금액, 관리상태 등을 조사하였고, 관리에 대한 개선 요구는 아파트 관리에 주민참여 필요성, 정적 장기수선충당금과 관리제도의 개선요구 등을 조사하였다. 넷째, 분석방법은 관리현황과 관리개선요구에 대한 평균 및 빈도 분석을 이용한 단순분석방법을 이용하였다. 이를 안전등급에 따른 관리현황과 개선요구에 대한 집단간 차이를 분석하기 교차분석과 일원분산분석을 이용하였다. 일원분산분석 결과 집단간 유의미한 차이가 있는 경우, 정확한 차이를 판별하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후분석을 실시하였다. 통계분석은 SPSS23을 이용하였다. 조사결과를 토대로 한 결론은 다음과 같다. 첫째, 현재 비의무관리대상 아파트는 주민이 관리의 전체 업무를 총괄하면서 청소원과 경비원 등을 직접 고용하여 관리하는 혼합관리방식으로 관리하는 것으로 나타났다. 둘째, 혼합관리와 자치관리의 경우에는 관리업무를 하고 있는 주민조직의 역량강화와 함께 그들의 관리업무에 적극적으로 참여할 수 있도록 적절한 보수와 대우를 함께 고려해하는 것이 필요할 것이다. 셋째, 장기수선충당금은 공용시설 및 설비의 교체를 위해 중요한 역할을 하며 비의무관리대상 아파트에도 장기수선충당금 적립의 의무화가 필요할 것이다. 넷째, 아파트 관리에 거주자의 관심과 참여가 필요하나, 현재 비의무관리대상 아파트 거주자들은 관리의식은 부족한 실정임으로 주민의 관리참여 중요성에 대한 의식 개선을 위한 홍보와 교육이 필요하다. 다섯째, 관리에 있어 중요한 것은 거주자와 관리주체간의 신뢰의 중요성과 거주자의 적극적인 관리참여의식이 중요하다.

주제어 _ 비의무관리대상 아파트, 관리현황, 관리개선 요구

* 본 연구는 경기도시공사(2017)으로부터 연구비를 지원받아 진행하였으며, 한국주거학회 2017년 추계학술발표대회 논문을 수정보완하였음.

** 상명대학교 공간환경학부 외래교수(제1저자)

*** 전남대학교 생활복지학과 교수(교신저자)

**** 중앙대학교 실내환경디자인학과 교수(공동저자)

***** 가톨릭대학교 소비자주거학과 교수(공동저자)

The Current Conditions and Needs of Management of the Non-legal Management Old Apartment in Gyeonggi-do

In Sook Jo* / Mi Hee Kim** / Young Joo Kim*** / Mi Ryun Jung****

The purpose of this study is to investigate the management condition, characteristics and management improvement requirements of old apartments in Gyeonggi-do. This suggests implications for the improvement of apartment management system for apartment of non legal management which is located in the systematic blind spot of housing management. The survey was conducted from August 16, to September 8, 2017. We surveyed 501 residents who live in old apartment of non legal management in Gyeonggi-do. The conclusions are as follows: First, a general public relations campaign is needed to improve awareness of the interests of residents' management and the importance of participation in management. Second, it has been revealed that residents are choosing a mixed management method, which oversees the entire management tasks and directly employs and manages cleaning and expenses. Third, in the case of mixed management and self-government, the appropriate compensation and treatment should be considered together to actively participate in their administrative duties, along with enhancing the capacity of the local administrative. Fourth, long-term payment allowances play an important role in the replacement of public facilities and facilities, and the obligation to accumulate long-term allowances is also required in unlicensed apartments.

Fifth, what is important in management is the importance of trust between the resident and the managing body and the active participation in care by the resident.

Key words _ Apartment of non legal management, Management condition, Management Improvement Needs

* Lecturer. Dept., of Space environment, Sangmyung University(First Author)

** Professor. Dept, of Living welfare, Chonnam University(Corresponding Author)

*** Professor. Dept, of Interior Design, Changang University

**** Assistant Professor. Dept, of Consumer and Housing, Catholic University

1. 서론

현재 우리나라의 공동주택은 전체 주택유형 중 60%을 차지하고 있어 보편적 주택유형으로 자리잡고 있다. 공동주택은 단독주택과 다르게 다수의 사람들이 공동으로 사용하는 공간 및 시설이 있어 공동주택 관리에 대한 규정이 필요하다. 이로 인해 1979년 「공동주택관리령」을 시작으로, 2016년 8월 12월부터 「공동주택관리법」이 시행되면서 공동주택 관리에 관한 사항을 규정하고 있다. 이 법의 목적은 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 공동주택의 관리내용, 관리의무, 관리책임에 대해 명시되어 있다. 하지만 「공동주택관리법」상 법적인 규제를 받고 있는 공동주택은 300세대 이상, 중앙난방 또는 승강기가 설치되어 있는 150세대 이상의 아파트이다. 이로 인해 중앙난방과 승강기 설치되어 있지 않은 300세대 미만, 중앙난방 또는 승강기가 설치된 150세대 미만의 공동주택의 경우에는 「공동주택관리법」상 규제대상이 아닌 비의무관리대상으로 제도적 관리의 사각지대에 놓여있는 실정이다. 비의무관리대상 공동주택 또한 공동으로 관리할 시설물과 설비가 존재하고 다수의 입주자가 존재한다는 점에서 관리의 필요하지만 관리가 제대로 이루어지지 않아 문제가 발생하고 있다(김정인, 2016). 관리가 제대로 이루어지지 않은 비의무관리대상 공동주택은 적절하지 못한 관리로 인해 노후화 문제는 더욱 심각할 수 밖에 없다. 또한 의무관리대상 공동주택의 경우 현재 공동주택관리정보시스템을 구축하여 관리비정보, 관리특성, 건축물의 일반적 특성 등 관리 및 시설물의 일반적 정보를 통해 관리현황과 특성을 파악할 수 있지만 비의무관리대상 공동주택의 경우에는 관리 관련 실태를 파악할 수 있는 관련 정보의 부족으로 관리현황과 특성을 파악하는데 어려움을 가지고 있다.

과거 급격한 도시화와 수도권의 인구집중화로 인해 1970년대부터 주택의 양적부족 문제가 사회적 문제로 대두되어 왔으며, 이를 해결하기 위해 정부에서는 1977년 주택건설촉진법과 1980년 택지건설촉진법을 제정하면서 공동주택을 중심으로 한 주택의 양적공급을 시작하였다. 이후 ‘주택 200만호 건설’ 등 공동주택 중심 주택공급을 통해 주택의 양적 부족 문제를 해결해왔다. 그러나 대량으로 공급되었던 공동주택들의 건축 연수가 20년 이상 되면서 2000년 이후 노후화 문제해결 방안으로 재건축이 활발히 진행되어왔다. 당시에는 부동산 시장의 과열로 재건축을 통한 경제적, 물리적 이익이 되었으나 2008년 이후 주택경기 침체와 저출산·고령화로 인한 주택수요가 감소로 사업성이 낮은 비의무관리대상 공동주택은 재건축 추진이 어렵게 되었다(소성규·고병철, 2017; 주관수 외 3, 2016). 이와 같이, 비의무관리대상 공동주택 노후화의 문제 해결을 위한 새로운 접근으로 공동주택관리에 대해 관심을 가지기 시작하였다. 이러한 관심으로 의무관리대상의 법적 적용 범위를 확대하자는 움직임이 있으나(한국도시연구소,

2015), 의무관리대상 법적 적용범위확대는 관리비의 상승을 초래할 수 밖에 없기 때문에 상대적으로 소득수준이 낮은 비의관리대상 공동주택 거주자들에게 관리비 부담 문제가 발생하게 된다는 우려가 함께 제시되고 있는 상황이다.

현재 경기도의 30년 이상 노후 공동주택은 585개 단지로 비의무관리대상 공동주택이 전체의 81.0%(474개 단지)를 차지하고 있으며, 이중 아파트가 39.7%(188개 단지)이다. 30년 이상 비의무관리대상 아파트는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제8조제1항에 따라 준공 후 15년이 경과된 아파트로 제3종시설물에 해당되며, 이러한 시설물은 지자체장이 안전 및 유지관리 책임을 가지고 있다. 또한 동법 제6조와 제16조에 따라 비의무관리대상아파트는 해당 지자체장이 안전진단 후 안전등급을 부여하여 적절한 유지관리 계획수립과 관리의무를 가지고 있다.

이와 같이, 30년 이상 비의무관리대상 아파트는 노후화로 인해 거주자의 안전을 확보하기 위한 적절한 관리계획이 필요하며, 이를 위한 현재 관리현황 및 특성의 파악이 선행되어야 한다. 하지만 경기도의 30년 이상 비의무관리대상은 관리현황을 파악할 수 있는 자료가 없어 적절한 관리계획 수립에 어려움을 가지고 있다. 따라서 본 연구에서는 향후 관리문제와 노후화로 거주자의 안전한 생활문제가 예상되는 경기도 30년 이상 비의무관리아파트를 대상으로 관리현황 및 개선요구를 파악하여 관리제도의 개선 방향을 제시하고자 한다.

II. 노후 비의무관리대상 아파트 관리에 관한 이론적 고찰

1. 비의무관리대상 아파트 관리 관련 제도

비의무관리대상 아파트의 개념은 관련 법제도를 통해 살펴볼 수 있다. 공동주택인 아파트 관리는 「공동주택관리법」에서 규정하고 있으며, 이 법을 통해 제도적 틀 안에서 관리 책임과 의무를 명시하고 있다. 「공동주택관리법」은 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 관리주체, 관리방식, 장기수선계획 및 장기수선충당금 제도, 시설물 안전관리 등에 대해 규정하고 있다. 동법 시행령 제2조에 의하면, 30세대 이상 공동주택과 150세대 이상으로 승강기 및 중앙집중식난방방식(지역난방포함)의 공동주택을 의무관리대상 공동주택으로 정의하고 있다. 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 의무관리대상 범위 밖의 공동주택이 비의무관리대상 공동주택에 해당된다. 또한 아파트는 「건축법」 시행령 별표 1에 따라 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

으로 정의하고 있다. 이상의 법적 정의를 통해 비의무관리대상 아파트를 정의하면 다음과 같다. 비의무관리대상 아파트는 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상 주택으로 승강기가 설치되지 않고 중앙집중식난방방식이 아닌 300세대 미만의 공동주택이거나, 승강기 또는 중앙집중식난방방식이 설치된 150세대 미만의 공동주택으로 정의할 수 있다. 공동주택 관리를 위한 기본적인 법령 「공동주택관리법」이지만, 비의무관리대상 아파트는 법적 적용대상이 아니기 때문에 관리주체의 구성, 전문적 관리, 장기수선계획, 장기수선충당금의 적립, 시설물의 안전관리 등 아파트 관리의 중요한 내용이 적용되지 않고 있어 체계적이고 효율적인 관리를 할 수 없는 실정이다.

이러한 비의무관리대상 아파트의 경우, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 관리제도의 적용 가능성을 찾아볼 수 있다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3조에서는 공용부분에 대해 정의하고 있으며 제14조와 제16조에서 공용부분관리에 대해 규정하고 있다. 또한 제23조 제1항은 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로서 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 관리단을 구성해야 한다고 명시되어 있고 제24조 제1항은 구분소유자가 10인 이상일 때 관리인을 선임하여야 한다고 규정하고 있다. 하지만, 비의무관리대상 아파트의 경우에는 소유자가 스스로 관리하거나 관리단의 실체가 없고 심지어 적용되고 있는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 존재를 인식하지 못하는 경우도 적지 않다(박종두·박세창, 2011). 이와 더불어 비의무관리대상 아파트 거주자들은 주택관리에 대한 정보가 부족하고, 관리의식이 낮아 관리 상태는 더욱 심각한 상황으로 예측할 수 있다(소성규·고병철, 2017). 이에 본 연구에서는 향후 관리의 심각성이 예측되는 경기도의 비의무관리대상 아파트를 대상으로 그들의 관리 실태와 관리개선 요구를 조사하였다.

2. 노후 비의무관리대상 아파트의 관리 필요성

노후의 사전적 의미는 오래되고 낡아 제구실을 하지 못함을 말하는 것이며(조성희·이태경, 2009), 노후화란 건축물의 내구성·안전성·기능성 등이 시간이 경과함에 따라 초기 제 성능을 다하지 못하고 파손·파괴되거나 낡아서 성능저하에 대해 대처해야하는 상태를 의미한다(김선중, 1988). 이와 같이 노후아파트는 정상적인 품질상태에서 시간의 경과에 따라 그 성능, 기능이 쇠퇴한 아파트로 볼 수 있다. 노후 아파트는 물리적 성능뿐만 아니라 안전상 위험, 생활불편, 입주자 만족도 저하 등 내부적인 문제와 주변지역에 비해 건물 경제성 저하, 유지수선비과다, 내부위생결함, 주변 환경 저해, 슬럼화나 범죄의 증가 등의 다양한 문제를 포함하고 있다(최무현외 3인, 1998). 아파트는 물리적 수명을 가지고 있기 때문에 시간이 경과하면 물리적 성능이 저하되며, 성능저하속도를 감소시키고 수명연장을 위해서는 체계적이고 지속적인 관리를 통해(전규엽외 2인, 2003), 노후 아파트 문제에 대응해야 한다. 지금까지 노후 아파트

의 경우에는 시간경과로 발생하는 문제를 구조적 문제해결과 더불어 경제적으로 초과이익이 발생하는 재건축 방식을 통해 해결해왔다(소성규·고병철, 2017; 서종려외 3인, 2001). 재건축을 위해서는 20년 이상 경과년수와 안전등급 D등급 이하의 노후화 문제가 있어야 하기 때문에 노후 아파트의 경우에는 재건축에 대한 기대심리로 인해 관리하지 않고 방치하는 경우가 발생하여 노후화 문제가 더욱 촉진되었다(강태균·박정철, 2013). 하지만 2008년 글로벌 금융위기 이후 재건축을 통한 경제적 이익 발생이 어렵게 되었으며, 저출산 고령화 등의 문제로 인해 재건축 사업의 수익성 확보가 어렵게 되면서 재건축이 노후 아파트 문제해결이 될 수 없게 되면서(소성규·고병철, 2017), 노후 아파트 문제 해결을 위한 새로운 시각으로 체계적인 주택관리방안이 더욱 중요하게 부각되고 있다.

3. 선행연구 동향 및 차별성

비의무관리대상 아파트의 관리 관련 선행연구동향과 본 연구의 차별성은 다음과 같다. 박종두·박세창(2011)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 관리법령의 역사와 그 내용을 분석하여 비의무관리대상 아파트 관리의 문제점 제시하고 문제해결을 위한 집합건물관련 법제도의 개선방안을 제시하고 있다. 김정인(2016)은 「공동주택관리법」을 분석하여 관리주체의 전문성 발휘를 위한 방안을 제시하고 있으며, 여기서 비의무관리대상 아파트는 공동주택임에도 불구하고 「공동주택관리법」에 의한 비적용 대상으로 관리주체의 전문성 확보 및 관리 문제가 심각할 수 있는 문제를 제시하고 있다. 소성규·고병철(2017)은 30년 이상 노후화되는 비의무관리대상 아파트 관리관련 법제도의 현황과 문제점을 파악하여 제도적 한계와 법제도 개선방안에 대해 제시하고 있다. 특히 「공동주택관리법」상 장기수선계획 및 장기수선충당금제도, 시설물 안전점검제도 등이 있지만 비의무관리대상 아파트는 적용받지 않아 유지관리에 어려움이 있으며, 특히 안전문제 등을 가지고 있는 노후 비의무관리대상 관리제도 개선을 위해 일본 맨션관리센터 사례와 같이 노후 비의무관리대상 아파트의 통합관리제도 도입 필요성을 언급하고 있다. 정의창·권대중(2017)은 서울시 비의무관리대상 아파트에 거주하고 있는 주민을 대상으로 관리서비스의 중요도와 참여도를 분석하였다. 관리서비스로는 안전 및 유지관리 분야, 공동체관리 분야, 생활관리 분야, 대표기관 구성 분야, 대표기관 운영분야 등으로 구분하여 관리항목별 중요도와 참여도를 통한 관리인식도를 조사하였다. 이를 통해 비의무관리대상 아파트의 거주자들 또한 공동주택 관리의 중요성을 인식하고는 있지만 비용부담, 운영방법부재 등의 문제로 관리에 어려움을 겪고 있기 때문에 이들을 위한 적절한 공공의 관리지원시스템 구축이 필요하다고 하고 있다.

이상의 선행연구에서 살펴보면, 현재 비의무관리대상 아파트의 법제도의 부재를 통한 관리의 취약성과 안전의 문제가 있을 것을 예측하고 있으며, 특히 비의무관리대상 노후 아파트 안전문제의 심각성을

언급하고 있다. 정의창·권대중(2017)을 제외하고는 대부분의 연구가 법제도, 국외제도 분석을 통해 관리제도 개선을 위한 시사점을 제시하고 있다. 정의창·권대중(2017)는 서울시를 대상으로 비의무관리대상 아파트 관리서비스 인식을 조사하고 있어 현재 비의무관리대상 아파트의 관리현황을 파악하기에는 부족한 것으로 보인다. 본 연구는 현재 노후 비의무관리대상 아파트가 많이 분포 있어 향후 안전 및 관리의 문제가 심각하게 대두될 경기도를 대상으로 비의무관리대상 노후 아파트의 관리현황 및 개선요구를 조사하여 현재 관리의 문제점과 개선요구를 파악하는 것이 선행연구와의 차별성을 가지고 있으며, 또한 이는 향후 경기도의 비의무관리대상 관리방안 모색시 자료로 활용될 수 있다.

III. 연구방법

본 연구는 경기도 비의무관리대상 아파트를 대상으로 관리 현황과 관리에 대한 개선요구를 파악하는 것을 목적으로 하며 이를 위한 구체적인 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 조사대상 선정과정은 다음과 같다. 경기도 비의무관리대상 공동주택은 아파트로 한정하였고, 관리현황과 특성은 경과년수에 따라 다를 수 있기 때문에 비슷한 경과년수를 가진 30년 이상 비의무관리대상 아파트로 한정하여 조사하였다¹⁾. 경기도 30년 이상 비의무관리대상 아파트는 19개 시 188개 단지가 있으며, 이중 지자체에 공문을 보내 조사협조를 받은 고양시, 남양주시, 부천시, 수원시, 시흥시, 안양시 등 총 6개시의 비의무관리대상 노후 아파트를 대상으로 조사하였다. 조사협조를 받은 지자체의 30년 이상 비의무관리대상 아파트를 1차적으로 방문하였고, 조사에 동의한 64개 단지를 최종조사대상 단지로 선정하였다. 선정된 최종조사대상 단지는 64개 단지로 안양시가 42.2%(27개 단지)로 가장 많았으며, 다음으로는 수원시 18.8%(12개 단지), 시흥시 14.1%(9개 단지), 남양주시 7.8%(5개 단지), 부천시 3.1%(2개 단지) 등이었다. 30년 이상 비의무관리대상 노후 아파트의 경우에는 해당 지자체장이 안전진단을 실시하여 A등급(우수), B등급(양호), C등급(보통), D등급(미흡), E등급(불량)²⁾등으로 안전등급을 부여하고 있다. 현재 경기도에는 E등급 비의무관리대상 아파트는 없어, A, B, C, D 등급의 거주자를 대상으로 조사하였다. 조사대상단지는 A등급이 2개단지, B등급이 36개 단지, C등급이 16개 단지, D등급이 7개 단지였으며, 각 단지별 조사대상자 수는 A등급 70명, B등급 150명, C등급 150명, D등급 131명

1) 경기도의 「도시 및 주거환경정비 조례」 제3조에서는 노후불량건축물을 5층이상 건축물의 경우 30년 이상으로 규정하고 있어 본 연구에서는 노후 비의무관리대상 아파트를 30년 이상 아파트로 한정하여 조사하였음

으로 최종 501명을 분석대상으로 사용하였다.

둘째, 조사시기 및 방법은 다음과 같다. 조사 시기는 2017년 8월 16일부터 9월 8일까지 3주 동안 진행되었다. 조사목적과 조사방법 등에 대해 교육받은 조사원이 구조화된 설문도구를 이용하여 설문문항을 설명하고 조사대상자의 의견을 기입하는 1:1 대면조사방법을 이용하여 조사하였다.

셋째, 설문조사항목 선정과정은 다음 표 1과 같다. 선행연구를 통해 선정된 조사항목에 대해 관련 전문가 10인을 대상으로 2번의 자문회의를 진행하였고, 1차 자문회의에서는 선행연구를 통해 선정된 설문조사항목에 대한 의견을 받아 조사항목을 수정하였고, 2차 자문회의에서는 1차 자문회의 후 수정된 설문항목에 대한 내용타당도 검증 받아 최종 설문조사항목을 선정하였다. 최종 선정된 설문조사 항목은 일반사항, 관리현황과 관리에 대한 개선 요구 등으로 구분하였다. 일반사항으로는 성별, 연령, 교육수준, 가족수, 월평균소득 등을 조사하였고, 관리현황으로는 주민조직유무, 관리방식, 관리비금액, 관리비부담정도, 장기수선충당금 유무 및 금액, 관리상태 등을 조사하였으며, 관리에 대한 개선 요구는 관리에 주민참여 필요성, 정적 장기수선충당금과 관리제도의 개선요구 등을 조사하였다.

넷째, 분석방법은 관리현황과 관리개선요구에 대한 평균 및 빈도 분석 등을 활용하여 관리현황과 개선요구를 분석하였다. 또한 비슷한 경과년수를 가지고 있음에도 관리상태에 따라 안전등급이 상이하게 부여되고 있다. 이에 안전등급에 따라 30년 이상 비의무관리대상 아파트의 관리특성과 개선요구가 다를 것으로 예상된다. 따라서 안전등급에 따른 관리현황과 개선요구의 집단간 차이를 분석하였다. 집단간 차이를 분석하기 위해 교차분석과 일원분산분석(ANOVA)를 이용하여 분석하였다. 일원분산분석 결과, 집단간 유의미한 차이가 있는 것에 대해 사후검정을 실시하였고 집단간 구체적 차이는 일반적으로 가장 많이 사용하는 Scheffe를 이용하여(노경섭, 2012) 분석하였다. 분석은 SPSS23을 이용하여 분석하였다.

2) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 별표3의 2에 따라, 다음 표와 같이 안전등급을 지정하고 있음.

안전등급	시설물의 상태
A(우수)	문제점이 없는 최상의 상태
B(양호)	보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
C(보통)	주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
D(미흡)	주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E(불량)	주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

〈표 1〉 설문조사 항목 선정과정 및 최종 선정된 설문조사 항목

구분	선행연구	전문가자문의견	최종설문조사항목	
관 리 현 황	주민조직 (1)	정의창·권대중(2017)은 주민조직의 유무는 관리상태의 영향요소로 봄	적절	주민조직유무
	관리방식 (1)	박종두·박세창(2011)과 한국도시연구소(2015)는 관리방식을 위탁관리와 자치관리로 구분	비의무관리대상 아파트는 주민이 스스로 청소 및 관리 등 관리 전반을 총괄하는 경우가 있어 이를 자치관리로 봐야하며, 이를 반영해야 함.	관리방식 (자치관리, 혼합관리, 위탁관리로 구분)
	관리상태(1)	-	단일문항으로 전반적인 관리상태 문항 추가	전반적인 관리상태
	관리비 (2)	강태균·박정철(2013)은 관리활동을 지속적으로 유지하기 위해서는 관리비가 중요하여 관리비는 관리특성을 파악할 수 있다고 함	적절하나 관리비액수와 더불어 주민이 느끼는 상대적 부담정도 항목 추가 필요	관리비금액 관리비부담정도
	장기수선 총당금 (2)	한국도시연구소(2015)와 소성규·고병철(2017)는 비의무관리대상아파트에서도 적절한 관리업무를 위해서는 장기수선총당금의 적립이 필요함	적절	장기수선총당금 유무 장기수선총당금 금액
관 리 개 선	주민참여 필요 (1)	강태균·박정철(2013)은 비의무관리대상아파트에서도 입주자대표회의 구성을 통한 주민의 관리참여가 필요함을 언급	적절	주민의 관리참여 필요성
	적정 장기수선 총당금 (1)	소성규·고병철(2017)은 비의무관리대상아파트는 경제적 약자의 비율이 높기 때문에 그들의 부담가능한 금액을 고려해서 선정 필요	적절	적정 장기수선총당금
	관리제도 개선 (7)	서울시(2015)에서는 입주자대표회의 구성, 통합관리, 관리단임기, 주택관리사 배치, 관리비공개, 장기수선계획 수립, 장기수선계획에 따른 유지관리, 장기수선총당금 적립 등 8개 항목을 제시	비의무관리대상 아파트 특성을 고려하여, 주택관리사배치, 관리비공개를 위한 전문인력배치는 관리비상승의 문제가 있기 때문에 배제, 관리비를 입주자대표회의장이 관리할 수 있기 때문에 적절한 보증필요	입주자대표회의구성, 통합관리, 관리단임기, 장기수선계획수립, 장기수선계획에 따른 유지관리, 장기수선총당금 적립, 장기수선총당금보증

(): 최종 설문조사 항목 수

IV. 연구 결과

1. 조사대상자의 일반사항

조사대상의 일반사항은 성별, 연령, 교육수준, 가족수, 월평균소득 등을 조사하였고, 그 결과는 다음 표 2와 같다. 성별은 여성이 70.3%로 남성 29.7%보다 많았으며, 연령은 평균 56.5세로 나타나, 50대가 30.9%로 가장 많이 조사되었다. 교육수준은 고졸이 55.7%로 나타났으며, 다음으로 중졸이 18.6% 대졸이 12.0%로 고졸이하의 교육수준이 높게 조사되었다. 가족수는 최소 1명에서 최대 7명까지로 평균 2.82명으로 나타났다. 월평균소득은 273.9만원으로 2017년 3인 가구 전국 도시근로자 가구당 월평균소득인 484.5만원보다 낮은 수준으로 조사되었다. 300-400만원 미만(28.1%)로 가장 많았으며, 다음으로 200만원 미만(26.9%), 200-300만원 미만(26.7%), 400만원 이상(18.2%) 순으로 조사되었다. 이는 비의무관리대상 아파트의 거주자들은 전국 평균 가구소득보다 낮은 경제적 약자가 많이 거주하고 있다고 한 소성규·고병철(2017)와 정의창·권대중(2017)의 연구결과와 유사하게 나타났다.

〈표 2〉 조사대상자의 일반적 사항

구분		f	%	구분		f	%
성별	남성	149	29.7	학력	무학	24	4.8
	여성	352	70.3		초졸 이하	45	9.0
	전체	501	100.0		중졸 이하	93	18.6
연령 (Mean = 56.5, S.D. = 14.1)	20대	18	3.6		고졸 이하	279	55.7
	30대	40	8.0		대졸 이상	30	12.0
	40대	110	22.0		전체	471	100.0
	50대	155	30.9		가족수	Mean(S.D.)	2.82
				가구총소득 (Mean= 273.9, S.D.= 117.3)	200만원 미만	135	26.9
					200-300만원 미만	134	26.7
					300-400만원 미만	141	28.1
	400만원 이상	91	18.2				
60대	84	16.8	전체	501	100.0		
70대 이상	94	18.8					
전체	501	100.0					

주거특성은 점유형태, 주택규모, 방수, 거주기간 등을 조사하였으며, 그 결과는 다음과 같다(표 3). 점유형태는 자가 69.8%로 가장 높았으며, 다음으로 전세 21.8%, 월세 8.4% 순으로 조사되었다. 이는 정의창·권대중(2017)의 비의무관리대상 아파트 거주자 조사에서도 자가(43.0%), 전세(26.4%)가 높은

것과 같은 결과이며, 이들 결과에서 보면, 비의무관리대상 아파트의 거주자들은 자가와 전세비율이 높은 것으로 보인다. 평균 주택규모는 68.6㎡로 나타났으며, 평균 방수는 2.5개로 나타났다. 거주기간은 평균 129.8개월로 10년 이상의 거주기간을 가지고 있는 것으로 나타났다.

〈표 3〉 주택특성

구분		F	%
소유형태	월세	42	8.4
	전세	109	21.8
	자가	349	69.8
	전체	500	100.0
규모	Mean(S.D.)	68.6㎡	(12.4)
방의 수	Mean(S.D.)	2.50	(0.55)
거주기간	Mean(S.D.)	129.8개월	(110.8)

2. 관리현황

비의무관리대상 노후 아파트의 관리현황을 파악하기 위해 주민조직 유무, 관리방식, 관리상태, 월평균 관리비, 장기수선충당금 유무, 월평균장기수선충당금, 관리비에서 장기수선충당금의 비율, 공동주택관리지원제도 인식여부, 공동주택관리지원제도참여여부 등을 조사하였으며, 그 결과는 다음과 같다 〈표 4〉. 현재 노후 비의무관리대상 아파트의 관리방식을 조사한 결과, 자치관리와 위탁관리가 혼합된

〈표 4〉 관리 현황 및 특성

구분		f	%	구분		f	%	
관리방식	위탁관리	154	30.7	관리비	Mean(S.D.)	58,583	(22,339)	
	혼합관리 (위탁+자치)	233	46.5		관리비부담 정도	Mean(S.D.)	2.51	(0.6)
	자치관리	28	5.6	장기수선충당금 유무		있음	218	46.6
주민조직 유무	모름	86	17.5		없음	65	13.8	
	전체	501	100.0		모름	185	39.7	
	있음	203	40.5		전체	468	100.0	
	없음	101	20.2	현재 관리상태 (Mean = 2.61, S.D. = 0.58)	장기수선충당금 금액(㎡ 당)	Mean(S.D.)	7,525 (4825)	
모름	197	39.3	관리비 대비 장기수선 충당금비율		Mean(S.D.)	15.3 (12.4)		
현재 관리상태 (Mean = 2.61, S.D. = 0.58)	전체	501			100.0			
	나쁨	191			38.1			
	좋음	310	61.9					
	전체	501	100.0					

형태로 관리업무에 대해 모두 위탁하는 것이 아니라 주민관리주체가 청소원 및 경비원 등을 직접 고용하여 관리를 하고 있는 ‘혼합관리’ 형태가 46.5%로 가장 많았으며, 다음으로 주민관리주체가 전문 관리업체에게 모든 관리업무를 위임하여 관리하는 ‘위탁관리’가 30.7%, 주민스스로 청소하고 관리하는 ‘자치관리’가 5.6%로 나타났다. 안전등급에 따라 관리방식은 집단간 유의적 차이는 없는 것으로 나타났다.

또한 관리방식에 따른 관리비부담정도³⁾에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 Levene의 통계량이 1.239로 1.96을 넘지 않았고, 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분산분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 관리방식에 따른 관리비부담 차이에 대해 일원분산분석 결과, $p < .002$ 로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, 위탁관리를 하는 단지의 거주자들(2.64점)이 혼합관리(2.48점)과 자치관리(2.29점)를 하는 거주자들에 비해 관리비를 더 부담스럽게 생각하는 것으로 나타났다.

비의무관리대상 아파트의 경우에는 주민관리주체가 관리 업무를 총괄하고 관리를 위한 인력인 청소원과 경비원을 직접 고용하여 관리하고 있는 관리방식이 높은 것으로 나타났다. 하지만 이러한 혼합관리의 경우 전문 업체의 적극적인 관리가 어렵고, 문제발생시 책임소재의 불분명 등의 문제를 가지고 있어(강태균·박정철, 2013), 노후 비의무관리대상 아파트의 유지관리 문제 발생시 효율적으로 대응하기 어려움이 있을 것으로 보인다. 또한 정의창·권대중(2017)의 연구결과에서 보면, 거주자들은 위탁관리를 선호하지만 관리비 부담의 이유로 자치관리 또는 혼합관리를 하고 있다고 한다. 본 연구결과, 관리방식에 따른 관리비⁴⁾차이에서 위탁관리비와 혼합관리비의 차이가 적었지만 관리방식에 따른 관리비의 부담 정도 차이결과에서 보듯이, 위탁관리의 관리비 부담정도가 높게 나타나, 실질적으로 부과되는 금액의 차이가 적어도 거주자들이 느끼게 되는 부담정도의 차이로 인해 혼합방식을 선택하고 있는 것으로 보인다.

〈표 5〉 관리방식에 따른 관리비 부담 정도

구분	N	M	S.D.	F/유의확률	Scheffe
위탁관리(a)	154	2.64	0.62	6.26/ .002**	a)bc
혼합관리(위탁+자치)(b)	233	2.48	0.57		
자치관리(c)	28	2.29	0.53		

** $p < .01$

3) 관리비부담정도는 전혀부담스럽지않음(1점)에서 매우부담스러움(4점)의 4점 척도를 이용하여 조사하였음

4) 본 연구 결과에서도 관리방식에 따른 관리비의 차이를 일원분산분석을 통해 분석한 결과, 집단간 유의적 차이는 없었지만 위탁방식의 관리비가 평균 59,766원, 혼합방식의 관리비가 58,086원, 자치관리 관리비가 55,546원으로 위탁관리와 혼합관리의 관리비의 차이가 적은 것으로 나타났음

관리업무 결정을 위한 주민조직(입주자대표회의, 자치위원회 등) 유무에 대해 조사한 결과<표 4>, 주민조직 있음이 40.5%였으며, 없음 20.2%, 주민조직 유무를 알지 못하는 거주자도 29.3%가 있는 것으로 나타났다. 대부분의 거주자들은 주민조직유무에 대해 알고 있었지만 30%이상의 거주자들은 주민조직에 대해 모르고 있는 것을 나타났다. 안전등급에 따른 주민조직유무에 대해서는 집단간 차이는 없는 것으로 나타났다. 강태균·박정철(2013)은 아파트 관리에 있어서 거주자들의 무관심은 공동생활의식이 결여되고 공동자산관리에 대한 무관심으로 아파트의 노후화를 초래하는 원인으로 보고 있는 바, 비의무관리대상 노후 아파트의 공동생활의식의 결여로 노후화 문제는 더욱 심각해질 것으로 예상된다.

전반적인 관리 상태는 매우 불량(1점)에서 매우 양호(4점)의 4점 척도를 이용하여 조사한 결과<표 4>, 2.61점으로 양호하지 않은 것으로 나타났다. 또한 안전등급에 따른 관리상태에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 Levene의 통계량이 1.484로 1.96을 넘지 않았고, 유의확률은 $p=0.229$ 로 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분산분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 안전등급에 따른 관리상태의 집단간 차이에 대해 일원분산분석 결과, $p<.000$ 으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, A등급이 전반적인 관리상태가 다른 등급보다 양호한 것으로 나타났다.

〈표 6〉 안전등급별 관리상태

구분	N	M	S.D.	F/유의확률	Scheffe
A 등급(a)	70	3.01	0.27	16.10/ .000***	a)bcd
B 등급(b)	150	2.63	0.57		
C 등급(c)	150	2.49	0.59		
D 등급(d)	131	2.61	0.60		

*** $p<.001$

월평균 관리비를 조사한 결과<표 3>, 평균 58,583원으로 나타났다. 안전등급에 따른 월 평균 관리비에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 Levene의 통계량이 1.28로 1.96을 넘지 않았고, 유의확률은 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분산분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 안전등급에 따른 월 평균 관리비의 집단간 차이에 대해 일원분산분석 결과, $p<.000$ 으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, D등급의 월평균 관리비가 62,725원으로 가장 큰 것으로 나타났으며, 다음으로, B등급(64,290원),

C등급(53,416원), A등급(49,674원) 순으로 나타나, A등급의 관리비가 가장 적고, D등급의 관리비가 가장 큰 것으로 나타났다. 이는 A등급은 시설물 상태가 문제가 없는 등급으로 시설물 보수에 대한 관리비가 적게 들어가는 반면, D등급은 주요부재 및 설비의 심각한 결함이 있는 상태로 시설물 보수비용이 많이 들어가기 때문으로 보인다.

〈표 7〉 안전등급별 월 평균 관리비

구분	N	M	S.D.	F/유의확률	Scheffe
A 등급(a)	70	49674.6	5158.3	64.99/ .000***	a<c<b<d
B 등급(b)	150	64290.7	25019.6		
C 등급(c)	150	53416.7	20016.5		
D 등급(d)	131	62725.2	24497.7		

***p<.001

장기수선충당금을 부과하고 있는지 아닌지 유무를 조사한 결과〈표 3〉, 부과하고 있다가 46.6%, 부과하지 않고 있다가 13.8%, 모른다가 39.7%로 나타났다. 거주자가 현재 실제 내고 있는 장기수선충당금을 분석하기 위해, 장기수선충당금을 부과하지 않아 내고 있지 않은 65명과 장기수선충당금을 부과하고 있는지 모르는 거주자 185명을 제외하고 분석하였다. 장기수선충당금이 부과되어 실제로 내고 있는 조사대상자 218명에게 현재 내고 있는 월평균 장기수선충당금을 조사한 결과, 평균 7,525원으로 나타났으며, 관리비 대비 장기수선충당금 비율은 평균 15.3%로 나타났다.

이를 안전등급에 따른 장기수선충당금에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 Levene의 통계량이 1.297로 1.96을 넘지 않았고, 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분석분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 안전등급에 따른 장기수선충당금의 집단간 차이에 대해 일원분산분석 결과, p<.000으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, A등급의 장기수선충당금이 15,042원으로 가장 컸으며, 다음으로 B등급(7,034원), C등급(6,810원), D등급(4,649원) 순으로 나타나, A등급이 가장 높게 월평균장기수선충당금을 내고 있었으며, 다음으로 B.C등급, D등급 순으로 나타났다. 장기수선충당금의 금액이 가장 큰 A등급은 장기수선계획에 적절히 대응할 수 있도록 장기수선충당금을 적립하고 있어 시설물의 유지보수 및 장기수선계획이 적절할 것으로 판단되며, 이러한 관리로 인해 시설물의 우수한 상태를 유지하는 것으로 보인다.

〈표 8〉 안전등급에 따른 월평균 장기수선충당금

구분	N	M	S.D.	F/유의확률	Scheffe
A 등급(a)	33	15042.4	3987.1	64.99 /.000***	a)c)b)d
B 등급(b)	61	7034.4	3574.1		
C 등급(c)	64	6810.9	3963.9		
D 등급(d)	60	4649.2	2533.3		

***p<.001

또한 안전등급에 따른 관리비 대비 장기수선충당금에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 Levene의 통계량이 1.163로 1.96을 넘지 않았고, 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분산분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 안전등급에 따른 관리비 대비 장기수선충당금의 집단간 차이에 대해 일원분산분석 결과, p<.000으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, A등급이 30.09%로 관리비 대비 장기수선충당금 비율이 가장 높았으며, 다음으로 B등급(15.74%)과 C등급(13.45%)이, 마지막으로 D등급(8.70%) 순으로 나타났다. 특히, D등급 아파트의 경우, 높은 관리비에도 불구하고 장기수선충당금의 비율이 낮다는 것은 공용시설 및 설비에 대해 적절한 교체 및 보수가 어려워 노후화 문제에 적절히 대응하기 어려울 것으로 예상된다.

〈표 9〉 관리비 대비 장기수선충당금 비율

구분	N	M	S.D.	F/유의확률	Scheffe
A 등급	33	30.09	7.63	31.12 /.000***	a)bc)d
B 등급	61	15.74	14.36		
C 등급	64	13.45	10.14		
D 등급	60	8.70	6.32		

***p<.001

3. 비의무관리대상 노후 아파트 관리 개선 요구

비의무관리대상 노후 아파트 관리 개선 요구에 대해 관리방식의 개선 요구와 관리제도 개선 요구에 대해 조사하였다. 관리방식의 개선 요구에 대해서는 m²당 지불 가능한 적정 월평균 장기수선충당금, 주민이 관리참여에 대한 필요성, 관리제도 개선요구 등을 조사하였으며 그 결과는 다음과 같다(표 10). 노후 비의무관리대상 아파트의 지불 가능한 적정 월평균 장기수선충당금을 조사한 결과, 400-500원 미만(

m²당)이 33.1%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 500원 이상(m²당)이 27.9%, 300-400원 미만(m²당)이 21.0%, 300원 미만(m²당)이 18.0% 순으로 나타났다. 현재 지불하고 있는 월평균 장기수선충당금이 평균 398.7원인 것보다 다소 높게 지불 가능한 것으로 나타났다.

〈표 10〉 관리방식의 개선 요구

구분		F	%
지불가능한 장기수선충당금	400원 미만	90	18.0
	300-400원 미만	105	21.0
	400-500원 미만	166	33.1
	500원 이상	140	27.9
주민의 관리참여 필요성	필요하지 않음	75	15.0
	필요함	426	85.0
	Mean(S.D.)	2.90	(0.47)

안전등급에 따른 지불가능한 적정 장기수선충당금에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 교차분석을 실시하였으며 그 결과, $p < .01$ 으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다. A등급은 500원 이상이 적정 장기수선충당금으로 인식하는 비율이 상대적으로 높았으며, B와 C등급은 400-500원 미만을 D등급은 400원 이하를 적정 장기수선충당금으로 지불가능하다고 인식하는 비율이 높은 것으로 나타났다. A등급의 거주자들의 적정 장기수선충당금에 있어서도 높게 지불할 수 있다고 한 것으로 나타났다.

〈표 11〉 안전등급별 지불가능한 적정 월평균 장기수선충당금

	400원미만		300-400원미만		400-500원미만		500원 이상		전체	
	F	%	F	%	F	%	F	%	F	%
A등급	3	4.3	0	0.0	13	18.6	54	77.1	70	100.0
B등급	15	10.0	36	24.0	61	40.7	38	25.3	150	100.0
C등급	40	26.7	35	23.3	52	34.7	23	15.3	150	100.0
D등급	32	24.4	34	26.0	40	30.5	25	19.1	131	100.0
전체	90	18.0	105	21.0	166	33.1	140	27.9	501	100.0

$\chi^2=119.893^{**}$

** $p < .01$

주민이 관리에 참여하는 것이 필요한지에 대해 전혀 필요하지 않음(1점)에서 매우 필요함(4점)의 4점 척도를 이용하여 조사한 결과〈표 10〉, 평균 2.90점으로 나타났으며, 이를 필요와 불필요로 살펴보면 필요하다고 생각하는 거주자들이 85.0% 필요하지 않다고 생각하는 거주자 15.0%보다 높게 나타나, 거주

자들은 주민이 관리에 참여하는 것이 필요하다고 생각하는 것으로 나타났다.

안전등급에 따른 주민의 관리참여 필요성에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 Levene의 통계량이 1.26으로 1.96을 넘지 않았고, 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분석분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 안전등급에 따른 주민의 관리참여 필요성의 집단간 차이에 대해 일원분산분석 결과, $p < .01$ 으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, A등급(3.03점)과 B등급(2.98점)이 C등급(2.84점)과 D등급(2.81점)보다 주민의 관리참여 필요성을 높게 인식하고 있는 것으로 나타났으며, 특히 A등급이 가장 높게 나타났다.

〈표 12〉 안전등급별 주민의 관리참여 필요성

구분	N	M	S.D.	F/유의확률	Scheffe
A 등급	70	3.03	0.17	5.639 /.001**	ab)cd
B 등급	150	2.98	0.51		
C 등급	150	2.84	0.45		
D 등급	131	2.81	0.51		

** $p < .01$

노후 비의무관리대상 아파트 관리제도 개선 요구를 조사하기 위해 전혀 동의하지 않음(1점)에서 매우 동의(4점)의 4점 척도를 이용하여 조사하였으며, 그 결과 다음과 같다(〈표 13〉). ‘입주자대표회의를 의무적으로 구성한다’가 2.92점으로 가장 높게 동의하는 것으로 나타났으며, 다음으로 ‘입주자대표회의의 회장과 임원의 임기를 제한 한다’가 2.86점, ‘적립한 장기수선충당금에 대해 공공에서 보증해준다’가 2.77점, ‘장기수선계획을 수립한다’가 2.75점, ‘소규모단지를 묶어서 전문주택관리업자가 관리한다’가 2.66점, ‘장기수선계획에 따라 단지 내 공용시설의 유지관리를 실시한다’가 2.59점 ‘장기수선충당금을 지불하고 적립한다’가 2.35점 순으로 나타났다. 관리제도 개선 사항에 대해 동의와 동의하지 않음의 두 집단

〈표 13〉 관리제도 개선 요구

구분	동의 f(%)	동의하지 않음 f(%)	M(S.D.)
입주자대표회의를 의무적으로 구성한다	91(18.2)	410(81.8)	2.92(0.55)
소규모단지를 묶어서 전문주택관리업자가 관리한다	201(40.1)	300(59.9)	2.66(0.77)
입주자대표회의의 회장과 임원의 임기를 제한 한다	138(27.5)	363(72.5)	2.86(0.70)
장기수선계획을 수립한다	152(30.3)	349(69.7)	2.75(0.69)
장기수선계획에 따라 단지 내 공용시설의 유지관리를 실시한다.	193(38.5)	308(61.5)	2.59(0.78)
장기수선충당금을 지불하고 적립한다	263(52.2)	238(47.5)	2.35(0.78)
적립한 장기수선충당금에 대해 공공에서 보증해준다	166(33.1)	335(66.9)	2.77(0.75)

으로 구분해 살펴보면, 장기수선충당금을 적립한다는 것을 제외한 모든 항목에 대해 동의하고 있는 것으로 나타났다.

안전등급에 따른 관리제도 개선요구에 대해 집단간 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석을 진행하였다. 먼저 분산의 동질성 검정을 실시하였고, 그 결과 관리제도개선요구 중 입주자대표회의 임기 제한에 대해 Levene 통계량이 1.96을 넘지 않았고, 유의수준 0.05보다 커 등분산을 가정할 수 있어 일원분산분석을 실시할 수 있는 표본으로 확인되었다. 안전등급에 따른 관리제도개선요구 중 입주자대표회의 임기 제한의 집단간 차이에 대해 일원분산분석 결과, 각각 $p < .000$ 으로 집단간 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 집단간 구체적 차이를 분석하기 위해 Scheffe를 이용하여 사후검정을 실시하였다. 그 결과, C등급(2.98점)과 D등급(2.93점)으로 가장 필요하다고 인식하였고, 다음으로 B등급(2.82점), A등급(2.56점) 순으로 나타났다. 관리업무를 총괄하는 주민대표인 입주자대표회의 구성원에 대한 주민들의 신뢰가 효율적인 관리를 함에 있어 매우 중요한 역할을 하게 된다(강태균, 박정철, 2013; 박병남외 2, 2016). 이와 같이, 현재 전반적인 관리상태가 양호하다고 생각하고 있는 A등급은 입주자대표회의 구성원의 임기제한해야 한다고 생각하는 비율이 다른 등급에 비해 낮게 나온 것은 그동안 양호한 관리상태로 입주자대표회의 등의 주민조직에 대한 신뢰를 가지고 있는 것으로 해석된다.

〈표 14〉 안전등급에 따른 관리제도 개선 요구

	구분	N	M	S.D.	F	Scheffe
입주자대표회의 회장과 임원의 임기를 제한한다	A 등급	70	2.56	0.50	6.583 /.001***	a(b<cd)
	B 등급	150	2.82	0.73		
	C 등급	150	2.98	0.71		
	D 등급	131	2.93	0.71		

*** $p < .001$, * $p < .05$

V. 결론

본 연구는 관리제도의 사각지대에 놓여 있어 관리문제가 심각하다고 판단되는 경기도 30년 이상 비의무관리대상 아파트의 관리현황과 관리개선 요구를 조사하였으며, 조사결과를 토대로 한 결론은 다음과 같다.

첫째, 비의무관리대상 아파트 거주자들이 주민조직 유무를 모른다고 하는 것은 아파트 관리에 대한 관심부족으로 해석될 수 있으며, 이러한 거주자들의 무관심은 공동생활의식이 결여되고 공동자산관리에

대한 무관심으로 아파트의 노후화를 초래하고 있는 바, 30년이상 비의무관리대상 노후 아파트 노후화 문제는 더욱 심각해질 것으로 예상된다. 효율적인 아파트 관리를 위해서는 무엇보다 거주자들의 관리에 대한 참여 및 의식이 중요하기 때문에 거주자들의 관리에 대한 관심 독려 및 관리의 참여 중요성에 대한 의식 개선을 위한 사회전반의 홍보와 교육이 필요하다.

둘째, 현재 조사대상 아파트는 대부분 주민이 관리에 전체 업무를 총괄하면서 청소와 경비 등을 직접 고용하여 관리하고 있는 혼합관리방식을 선택하고 있는 것으로 나타났다. 이는 위탁관리에 대한 비용부담과 자치관리의 전문성 부족으로 인해 선택한 절충적 방안으로 보인다. 하지만 혼합관리의 경우 주민이 관리업무를 총괄하여 관리업무를 대표하고 있는 주민조직 또는 주민대표의 역량에 의해 달라질 것이며, 관리업무에 대한 전문적 지식이 없는 주민조직의 경우 아파트의 노후화 문제에 적절히 대응하기 어려울 것이라 판단되어 전문가의 파견을 통한 컨설팅 등의 지원이 필요할 것이다.

셋째, 혼합관리와 자치관리의 경우에는 관리업무를 하고 있는 주민조직의 역량강화와 함께 그들의 관리업무에 적극적으로 참여할 수 있도록 적절한 보수와 대우를 함께 고려해하는 것이 필요할 것이다. 또한 비의무관리대상 거주자들은 소득수준이 상대적으로 낮은 거주자들이 많아 관리비 상승 등의 문제로 위탁관리보다 자치관리나 혼합관리방식을 선택하여 관리비를 낮추려 한 것으로 이들의 경우에는 관리비 상승에 대한 부담을 가지고 있기 때문에 적절 관리비 선정과 관리비 절감 방안도 함께 모색되어야 한다.

넷째, 장기수선충당금은 A등급 가장 높고, D등급이 가장 낮은 것으로 나타났고, 관리비에서 장기수선충당금이 차지하는 비율 역시 A등급이 가장 높고, D등급이 가장 낮은 것으로 나타났다. 하지만 D등급 관리비는 A등급에 비해 높았음에도 불구하고 장기수선충당금의 비중이 D등급에서 낮게 나타났다. 장기수선충당금은 공용시설 및 설비의 교체 및 보수에 필요한 비용으로 이들 시설에 대해 장기수선계획에 따라 적절하게 교체 및 보수에 사용할 수 있는 비용으로 아파트의 노후 문제에 적절히 대처하는데 중요한 역할을 한다. 같은 30년 이상 비의무관리대상 아파트임에도 안전등급이 우수한 A등급의 경우에는 장기수선충당금이 높아 장기수선계획에 따른 공용시설 및 설비의 교체와 부수가 적절하게 이루어진 것으로 판단된다. 이와 같이, 장기수선충당금은 공용시설 및 설비의 교체를 위해 중요한 역할을 하며 비의무관리대상 아파트에도 장기수선충당금 적립의 의무화가 필요할 것이다.

다섯째, 주민의 관리참여 필요도에 대한 인식이 높은 A등급은 양호한 관리 상태로 안전등급이 우수한 것으로 보인다. 주민의 관리참여 필요성이 높은 것은 거주자들의 관리참여의식이 높으며, 이를 통해 그동안 입주자대표회의 등 관리단에 대한 신뢰가 만들어졌을 것이다. 이는 관리제도 개선 요구에서 A등급 거주자들은 입주자대표회의의회장과 임원의 임기를 제한하는 것이 동의하는 비율이 다른 등급에 비해 낮게 나타났고, 적립된 공공 보증의 필요성도 낮게 인식하고 있는 것의 반증으로 보인다. 이와 같이, 관리에 있어 중요한 것은 거주자와 관리주체간의 신뢰의 중요성과 거주자의 적극적인 관리참여의식이

중요함을 시사하고 있다.

본 연구는 지금까지 연구되지 않은 경기도의 30년 이상 비의무관리대상 아파트를 대상으로 관리현황을 파악한 것은 의의가 있다. 하지만 거주자 설문조사에 한하여 관리현황 및 관리 개선요구를 조사한 연구의 한계를 가지고 있다. 이에 향후 연구에서는 관리현황 및 개선사항에 대해 관리자심층면접, 담당공무원면접조사, 사례조사 등을 통해 보다 심층적인 연구가 필요할 것이다.

■ 참고문헌 ■

- 강태균·박정철(2013). “공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 『국제회계연구』, 49:405-430.
- 김선중(1988). 『공동주택 유지관리 체계화를 위한 결함의 현황과 수선시기에 관한 연구』, 연세대학교 박사학위논문.
- 김정인(2016). “공동주택의 관리전문성에 대한 소고”, 『집합건물법학』, 19: 1-26.
- 노경섭(2016). 『제대로 알고 쓰는 논문통계분석』. 한빛아카데미
- 박병남·김윤옥·김갑열(2016). “관리방식에 따른 공동주택 관리업무 관심분야에 관한 연구”. 『부동산학연구』, 65:35-49.
- 박종두·박세창(2011). 한국의 집합건물관리법제와 관리실태, 『집합건물법학』, 8: 3-19.
- 서종녀·김선중·김은덕·최영순(2001). “노후 아파트단지의 리모델링 내용에 대한 기초적 연구”, 『대한건축학회학술발표대회논문집』, 21(1): 439-442.
- 소성규·고병철(2017). “소규모 노후 공동주택의 지원 및 관리를 위한 법제도 개선방안”, 『집합건물법학』, 22: 1-35
- 전규엽·조국래·홍원화(2003). “노후 아파트 공용설비부문의 하자발생과 보수비용 분석에 관한 연구”. 『한국주거학회논문집』, 14(4): 11-19.
- 정의창·권대중(2017). “소규모 공동주택 관리에 대한 인식 연구”, 『대한부동산학회지』, 35(2): 169-187.
- 주관수 외 3(2016). 『소규모 공동주택단지 관리모텔 개발 연구』. 토지주택연구원: 대전.
- 조성희·이태경(2009). “고층고밀 아파트 단지의 노후도 평가지표 개발”, 『한국주거학회논문집』, 20(4): 131-142.
- 최무현·현택수·장석수·이무진(1998). “공동주택단지 노후도 평가요소들의 중요도 반영비율 산정에 관한 연구”, 『대한건축학회논문집』, 14(2): 247-255.

한국도시연구소(2015). 『공동주택관리 선진화 방안』. 서울시

<http://kosis.kr/> 통계청

원 고 접 수 일 | 2018년 10월 5일

1차심사완료일 | 2018년 10월 26일

2차심사완료일 | 2018년 11월 12일

최종원고채택일 | 2018년 11월 14일

조인숙 anetjo@naver.com

2014년 상명대학교에서 주거환경전공으로 이학박사학위를 받았다. 논문 제목은 “주거환경의 사회적 지속가능성 평가에 관한 연구”이다. 현재 상명대학교에서 외래교수로 강의를 하고 있으며, 동대학 공간환경연구소의 수석연구원으로 재직하고 있다. 최근 논문으로는 “주거환경의 사회적 지속가능성 평가항목 체계와 가중치에 관한 연구”(2017), “마을만들기 활성화 관점에서 본 서울시 마을만들기 조례 특성에 관한 연구”(2017), “주거환경 무질서 인식과 주관적 정신건강과의 관계”(2018), “주택유형별 거주자의 주관적 우울감에 미치는 영향요소와 이웃관계 특성 분석”(2018) 등이 있다. 주요관심분야는 주거환경 커뮤니티, 주거환경과 건강, 주거환경관련 제도 및 정책 등이다.

김미희 mhk@jnu.ac.kr

1991년 연세대학교 주거환경학과에서 이학박사학위를 받았다. 1984부터 전남대학교 생활환경복지학과에서 교수로 재직 중이다. 한국주거학회 회장, 한국공간디자인협회 회장, 전남대학교 생활과학대학 학장, 국토해양부의 주택정책위원회 위원, 자체평가위원장, 국토정책심의위원회 중 국토계획심의위원, 보건복지부의 중앙생활보장위원회 위원 등을 역임하였다. 저서로는 고령친화체험관의 디자인과 프로그램(2013), 주거환경의 기획과 평가(2010) 등이 있고 논문으로는 “중산층 베이비부머의 연속보호체계형 은퇴주거단지에 대한 선호특성” 외에 70여 편의 논문이 있다. 주요관심분야는 연속보호체계형 은퇴주거단지(CCRC)의 계획 및 디자인, 그리고 관리운영 분야이다.

김영주 youngkim79@hotmail.com

1993년 연세대학교에서 주거사회심리분야로 이학박사학위를 받았으며, 2002년에 미국 Virginia Tech.에서 노인주거분야로 Ph.D.를 취득한 후 현재 중앙대학교 예술대학 디자인학부 교수로 재직 중이다. 한국가정관리학회 회장, 한국주거학회 부회장, Virginia Tech. 방문조교수 등을 역임하였으며 한국주거학회 차기회장으로 선출되었다. 주거복지론(2007), 주거론(2010), 현대공동주택관리론(2014) 등의 저서 외에 주거문화, 주거복지 분야와 관련된 다수의 논문을 발표하였다.

정미림 mrchung@catholic.ac.kr

2008년 연세대학교에서 건축학박사학위를 받았다. 현재 가톨릭대학교 생활과학대학 소비자주거학전공 교수로 재직 중이다. 최근 논문으로는 “호스피스의 전개과정과 1980-2009년대 호스피스 시설의 공간구성 특징에 관한 사례연구(2018)”, “병원기반(병동형/가정형) 호스피스의 환경계획에 대한 사례 연구(2017)”, “호주 노인요양시설의 공간구성특징에 관한 사례 연구(2015)” 등이 있다. 주요 관심분야는 노인주거환경, 노인요양시설, 호스피스 디자인 등이다.